

16.28.0 Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Hafnerstraße Nord“
XVI. Bez., KG Straßgang und KG Webling

Graz, 16. Oktober 2019

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Auf den Grundstücken Nr. 64, 65 und 67 - alle KG Straßgang – sollen gewerbliche Bauten errichtet werden. Seitens der Stadtplanung wurde daher ein Bebauungsplan ausgearbeitet um die Umsetzung von unterschiedlichen Gewerbebauten in diesem Bereich zu ermöglichen.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) ist der Bereich als „Aufschließungsgebiet (Nr. XVI.12) Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 - 1,2 definiert.

Gemäß Deckplan 1 ist zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

2. Verfahren

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke wurden bis zum 26. August 2019 angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

Während der 1. Anhörungsfrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, VI. Stock eine Auskunft- und Beratungstätigkeit.

Im Zuge der 1. Anhörung langten eine Stellungnahme und 12 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Nach fachlich vertiefter Prüfung wurde die Verordnung des 16.28. 0 Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hafnerstraße Nord“ hinsichtlich der Pkw-Abstellplätzen und der Werbeanlagen sowie die planliche Darstellung hinsichtlich der Baugrenzlinien zur Grundstück Nr. 66 und der grafischen Darstellung „ungefähre Lage der Parkplätze“ abgeändert. Somit wurden die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke noch einmal angehört.

2. ANHÖRUNG

Über eine geplante Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs wurden die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke bis zum 26. September 2019 angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

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

Im Zuge der 2. Anhörung langten 4 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Zwischen Entwurf 1. Anhörung und Entwurf 2. Anhörung wurden folgende Änderungen vorgenommen:

Differenzen zwischen Verordnungstext, Planwerk und Erläuterungsbericht (zB. Formulierungen, Gebäudehöhe und Grundstücks Nummern) wurden bereinigt.

Zum besseren Verständnis wurden die wichtigsten Ergänzungen und Änderungen hervorgehoben.

VERORDNUNGSWORTLAUT:

Zu § 4 GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

- (5) Technische Anlagen auf Dächern sind mindestens 3,00 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

Zu § 5 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind auf Abstellflächen im Freien entlang der Grenze zu Grundstück Nr. 66 KG Straßgang, in Tiefgaragen, im Gebäude integriert oder im Freien innerhalb der Baugrenzlinien zu errichten.

Zu § 7 SONSTIGES

Werbeanlagen

- (2) Werbeanlagen sind im Baufeld A an den Westfassaden und im Baufeld B an den Ostfassaden ausgeschlossen.

PLANWERK

Nach juristischer und fachlich vertiefter Prüfung wird das Planwerk in folgenden Punkten angepasst.

- Im Baufeld A wird die südliche Baugrenzlinie um 6,0 m nach Süden verschoben und die Bemaßungen angepasst und ergänzt
- Die Darstellung „ungefähre Lage der Parkplätze“ in Planwerk und Legende entfällt.
- Die Legende wurde um die Schraffur „Eisenbahn Projekt“ ergänzt.

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Im Erläuterungsbericht wurde unter dem Punkt „5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG“ folgende umfassendere Erläuterung für die Verschiebung der Baugrenzlinie nach Süden eingefügt.

Die überwiegenden Teile der Grundstücke Nr. 64, 65, und 67 der KG Straßgang liegen im Aufschließungsgebiet (XVII.12) Gewerbegebiet und somit auch in einem bebauungsplanpflichtigen Gebiet. Jeweils ein 6 m breiter Streifen liegt allerdings im vollwertigen Bauland Gewerbegebiet und ist auch nicht bebauungsplanpflichtig.

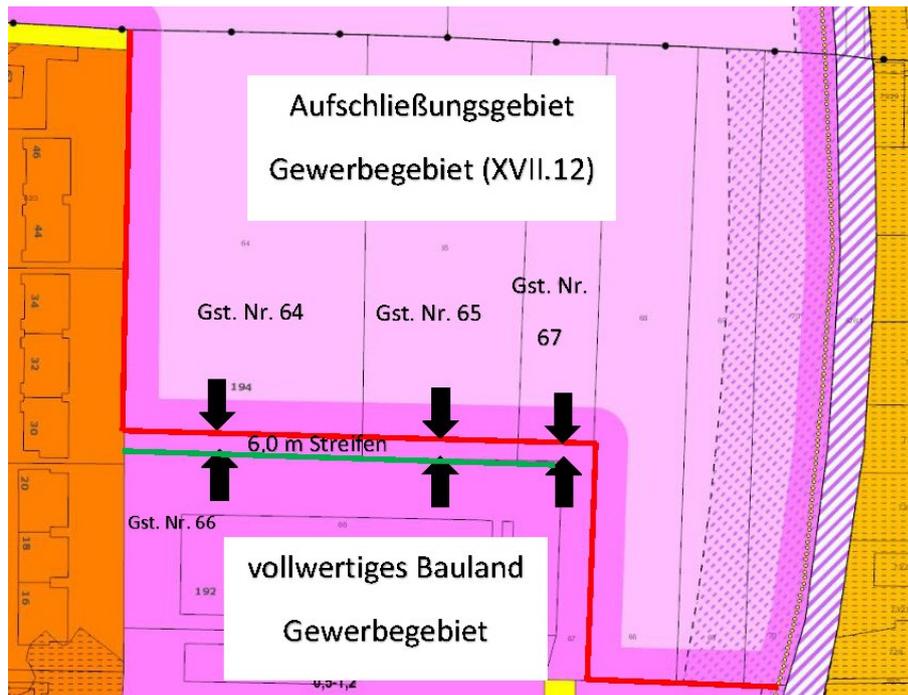


Abbildung 1:
Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungsplan:

Darstellung der Abgrenzung
zwischen dem vollwertigen
Bauland und dem (XVII.12)
Aufschließungsgebiet.
(s. rote Linie)

Grundstücksgrenze zwischen
den Grundstücken Nr. 64, 65,
67 und dem Grundstück Nr.
66. (s. grüne Linie)

Im 1. Entwurf des 16.28.0 Bebauungsplanes Gewerbegebiet Hafnerstraße war ein Parkplatzstreifen an der Grenze des Gültigkeitsbereiches vorgesehen und in 14,0 m Entfernung wurde die Baugrenzlinie festgelegt. In der 2. Anhörung wurde die Baugrenzlinie zum südlich gelegenen Grundstück Nr. 66 um 6 m nach Süden verschoben, um die Grundstücke Nr. 64, 65 und 67 ressourcenschonender und betriebseffizienter zu entwickeln. Die Festlegungen hinsichtlich der Gebäudehöhe und der Gebäudedimensionen (§3 Baukörperbreiten) bleiben unverändert.

3. Planungsgebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF (4.0 STEK seit 22.03.2018 rechtswirksam):

Das Planungsgebiet liegt im Bereich „§16 Industrie, Gewerbe“.

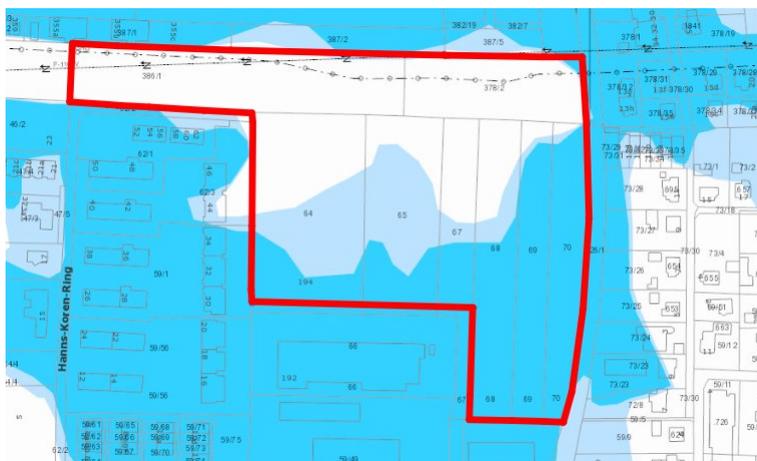


Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
 - Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
 - Überflutungsbereich HQ 30/100
 - Hochspannungsfreileitung
 - Rohrleitung Gashochdruckleitung (GHD)



Ausschnitt aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Verkehr (Deckplan 3):
(überwiegend) Kategorie 1: „Innerstädtische Bedienqualität“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis -ende.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

In untergeordneten Bereichen: Mittel- bis langfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (ab ca. 2025)

1.0 Räumliches Leitbild (Beschluss) zum 4.0 STEK noch nicht rechtskräftig:

Bereichstyp „Betriebsgebiete“ innerhalb des Teilraums Nr. 27– Straßgang Süd:

Charakteristik:

zurzeit großflächig unbebaute Gebiete, Konversionsflächen oder Bereiche, die künftig einer Umstrukturierung unterzogen werden; die angestrebte Charakteristik wird jeweils erst im Zuge weiterführender Planungen festgelegt.

Lage zur Straße: straßenbegleitend, abgerückt

Begrünung: Erhalt und Ausbau von straßenbegleitenden Baumpflanzungen; Ausbildung von grünen Rändern

Zulässige Parkierungsformen: Tief- oder Hochgaragen, Stellplätze im Bereich von Abstellflächen im Freien nur im untergeordneten Ausmaß und mit entsprechender Begrünung

4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) sind die Flächen als „Aufschließungsgebiet (Nr. XVI.12) Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 1,2 festgelegt.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Für diesen Bereich sind die nachstehenden Aufschließungserfordernisse zu erfüllen:

1. *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)*

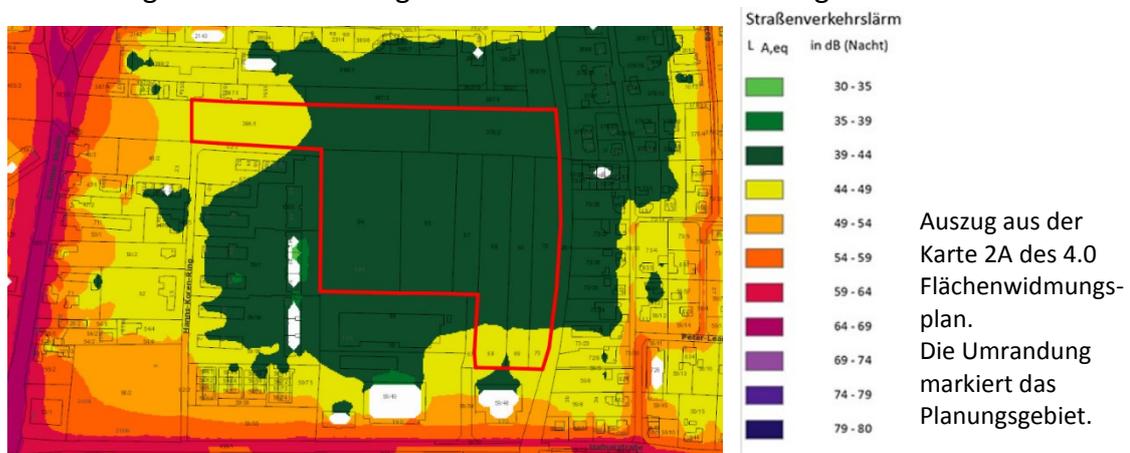
3. *Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*
5. *Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr*
7. *Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild*
12. *Belange des Hochwasserschutzes (Überflutungsbereiche an Mur und Grazer Bächen HQ30/100 und Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach- und Lawinenverbauung)*

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- **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 innerhalb der Gefahrenzonen.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- **Gemeindeabwasserplan (Karte 1):**
Der Geltungsbereich liegt innerhalb des kommunalen Entsorgungsbereiches.
- **Verkehrslärmkataster (Karte 2A):**
Darstellung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm im Planungsbereich:



- **Verkehrslärmkataster (Karte 2B):**
Darstellung der Lärmbelastung durch Bahnärm im Planungsbereich:

Stadtklimaanalyse

Klimatopkarte:

„Gartenstadttyp im Süden von Graz mit eingeschalteten Industrie- und Gewerbeflächen; erhöhte Inversions- und Nebelgefährdung bei geringer Durchlüftung“

Planerische Empfehlungen (gem. Stadtklimaanalyse):

„Emissionsarme Betriebe, Anschluss an FW oder FG, lockere Wohnbebauung möglich“

- **Situierung und Umgebung**

Das Areal des 16.28.0 Bebauungsplanes liegt im Südwesten von Graz, westlich der GKB-Bahntrasse, östlich der Kärntner Straße bzw. nördlich der Hafnerstraße.

Südlich des Bebauungsplanbereiches befinden sich ein dreigeschossiges Büro- und Verwaltungsgebäude sowie eine zentrale Montagehalle mit Zubauten und Flugdächern. Östlich der GKB Bahntrasse besteht ein großflächiges, zusammenhängendes Gebiet mit kleinteiligen Wohnhäusern entlang des Peter-Leardi-Weges bzw. des Brandauerweges.

Westlich des Bebauungsplangebietes befindet sich ein großflächiges, zusammenhängendes Gebiet mit Wohnanlagen und verdichteter Bebauung in Form von Reihenhausanlagen und mehreren zwei- bzw. dreigeschossigen Wohnblöcken entlang des Hanns-Koren-Rings.

Das Areal des 16.28.0 Bebauungsplanes wird über eine private Zufahrtsstraße (Gst. Nr. 59/54 KG Straßgang) erschlossen.



Luftbild (2018): Die rote Umrandung markiert den Gültigkeitsbereich des 16.28.0 Bebauungsplans.

© Stadt Graz - Stadtvermessung

- Topographie/ Baumbestand/ Gebäudebestand

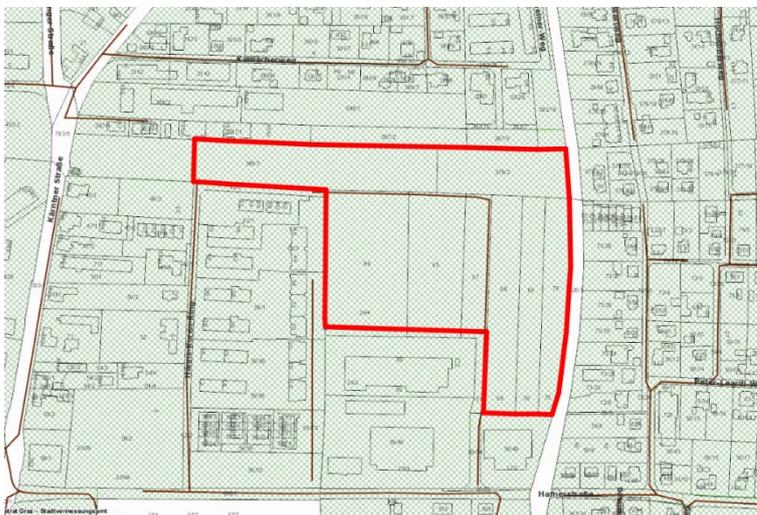
Das Planungsgebiet ist gemäß Luftbildauswertung überwiegend eben und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt – es ist daher weder Baum- noch Gebäudebestand gegeben.

- Erschließung/ Verkehr

Das Planungsgebiet ist durch die bestehende Erschließung über die Gst. Nr. 59/54 und 67 an die Hafnerstraße angebunden.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist gemäß Gemeindeabwasserplan (siehe nachstehender Ausschnitt aus der Karte 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) erschlossen.



Auszug aus der Karte 1
Abwasserplan (GAP) des 4.0
Flächenwidmungsplans.

Die Umrandung markiert das
Planungsgebiet.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich am Hanns-Koren-Ring und die Hafnerstraße über die private Zufahrtsstraße (Gst. Nr. 59/54 KG Straßgang).

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund mittels eines Oberflächenentwässerungssystems 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, Fuß- und Radverkehr)*
- *Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*

- *Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr*
- *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 HQ30/100 und Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach und Lawinenverbauung)*

Der Nachweis der **äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten** (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) wird über eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen allen Liegenschaftseigentümern erbracht. In dieser gestattet der Liegenschaftseigentümer der Liegenschaften Gst. Nr. 59/54 und 67 KG Straßgang den Liegenschaftseigentümern und ihren Rechtsnachfolgern der Grundstücke 69 und 70 der KG Straßgang die Dienstbarkeit Gehen und Fahren mit Fahrzeugen und Maschinen aller Art. Die Grundstücke 378/2 und 386/1 KG Webling werden derzeit über das Grundstück 783/5 KG Webling erschlossen.

Das Aufschließungserfordernis der **Inneren Erschließung** wird durch die Festlegungen im Bebauungsplan hinsichtlich der Lage der Zufahrt zum Planungsgebiet und Regelungen zur Parkierung (§5 der Verordnung) erfüllt. Fuß- und radläufige Anbindungen an das Geh- und Radwegenetz wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Für die weitere (innere) Erschließung von der privaten Verkehrsfläche innerhalb des Planungsgebietes Richtung Norden und Osten wurden privatrechtliche Vereinbarungen getroffen (s. Nachweis der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten).

Eine **öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr** wird durch die Berücksichtigung von Geh- und Radwegeverbindungen durch die Festlegung von Straßenfluchtlinien im Bebauungsplan ersichtlich gemacht und im Zuge der nachfolgenden Bauverfahren für die Öffentlichkeit gesichert.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes kann eine **geordnete Siedlungsentwicklung und eine Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild** gewährleistet werden.

Zum Nachweis der Berücksichtigung der **Belange des Hochwasserschutzes** am Katzelbach wurden durch die hydroconsult GmbH die erforderlichen wasserbautechnischen Maßnahmen für Einbauten im Hochwasserabflussgebiet erarbeitet sowie die Auswirkungen der Maßnahmen auf das Hochwassergeschehen beurteilt.

Für die hydrologischen Berechnungen wurden die Flächen des Bebauungsplangebietes (Gst. Nr. 64, 65, 67 und 68 KG Straßgang) sowie Grundstück Nr. 59/49 KG Straßgang, der südlich anschließenden Industrie- und Gewerbefläche berücksichtigt. Die Stellungnahme wurde durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer, Referat Gewässer und Hochwasserangelegenheiten, überprüft und die vorgeschlagenen Maßnahmen für künftige Bauverfahren positiv bewertet. Der konkrete Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-4 der VO)

Für den südwestlichen Bereich wurde von Arch. Dipl.-Ing. Christian Leeb in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt ein Gestaltungskonzept ausgearbeitet. Dieses Gestaltungskonzept wurde unter Berücksichtigung der Festlegungen im 4.0 Stadtentwicklungskonzept, im 1.0 Räumlichen Leitbild Beschluss (noch nicht rechtskräftig) und im 4.0 Flächenwidmungsplan auf die gegenständlichen Flächen des 16.28.0 Bebauungsplanes übertragen. Es sind sowohl die offene als auch die gekuppelte Bauweise zulässig. Die gekuppelte Bauweise ist zwingend zwischen den Grundstücken Nr. 378/2, 386/1 der KG 63125 Webling und den Grundstücken Nr. 64, 65, 67, 68, 69 der KG 63122 Straßgang erforderlich um auf den nördlichen Grundstücken eine sinnvolle Bebauung zu ermöglichen

Mit der Festlegung der Baugrenzlinien und Gebäudehöhen wird ein städtebauliches Konzept vorgegeben, welches das Ziel verfolgt, einerseits eine Abschirmung zur Wohnbebauung durch die künftige Gebäudesituierung zu erreichen und andererseits die Verkehrsflächen im Bereich der angrenzenden Industrie- und Gewerbeflächen zusammenzulegen und über kurze Wege abzuwickeln. Mit der Festlegung der Baugrenzlinien werden 2 Baufelder, Baufeld A westlich und Baufeld B östlich der künftigen Erschließungsstraße erzeugt. Innerhalb der Baufelder sind die Bauplätze frei wählbar, auf diesen sind Mindest- und Maximaldichte einzuhalten.

Die überwiegenden Teile der Grundstücke Nr. 64, 65, und 67 der KG Straßgang liegen im Aufschließungsgebiet (XVII.12) Gewerbegebiet und somit auch in einem bebauungsplanpflichtigen Gebiet. Jeweils ein 6 m breiter Streifen liegt allerdings im vollwertigen Bauland Gewerbegebiet und ist auch nicht bebauungsplanpflichtig.

Im 1. Entwurf des 16.28.0 Bebauungsplanes Gewerbegebiet Hafnerstraße war ein Parkplatzstreifen an der Grenze des Gültigkeitsbereiches vorgesehen und in 14,0 m Entfernung wurde die Baugrenzlinie festgelegt. In der 2. Anhörung wurde die Baugrenzlinie zum südlich gelegen Grundstück Nr. 66 um 6,00 m nach Süden verschoben, um die Grundstücke Nr. 64, 65 und 67 ressourcenschonender und betriebseffizienter zu entwickeln. Die Festlegungen hinsichtlich der Gebäudehöhe und der Gebäudedimensionen (§3 Baukörperbreiten) bleiben unverändert.

Für die großflächigen Gewerbeareale wird das Ziel verfolgt, im direkten Anschluss zur Wohnbebauung geringere Gebäudehöhen, höhere Grenzabstände und entsprechende, begrünte Pufferzonen vorzusehen. Dabei sind in den Übergangsbereichen zu den angrenzenden Wohngebieten bis zu 17,00 m Gebäudehöhe möglich. Ein intensiv begrünter Grünstreifen zu den im Westen des Bebauungsplangebietes angrenzenden Wohngebieten garantiert einen Mindestabstand von 5,0 m zum angrenzenden „Allgemeinen Wohngebiet“, sowie einen Grenzabstand von 16,0 m.

Für das Baufeld A wird eine Baukörperbreite von max. 36,0 m und eine Längsausrichtung der Baukörper von Osten nach Westen vorgegeben, um der

westlich angrenzenden und kleinteiligeren Wohnbebauung nicht mit unverhältnismäßig langen und voluminösen Strukturen zu begegnen. Auf Baufeld B wurden diesbezüglich keine Vorgaben getroffen, da hier in unmittelbarer Nähe zur Bahntrasse kompakte und geschlossene Baukörper auch als effektiver Lärmschutz zur Bahn funktionieren.

Aufgrund der Lage im Hochwassergefährdungsbereich HQ_{30/100} des Katzelbaches ist vor der Errichtung von Gebäuden oder Geländeänderungen zwingend eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.

Das Maß der baulichen Nutzung ist neben den festgelegten Baugrenzen und der einzuhaltenden Gebäudehöhe durch die Festlegung der maximalen Bebauungsdichte gemäß der Vorgaben im 4.0 Flächenwidmungsplan idGF bestimmt.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 ° sind extensiv, mit einer Substrathöhe von mindestens 10 cm, zu begrünen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 5 der VO)

Die Zu- und Abfahrt im Gültigkeitsbereich des 16.28.0 Bebauungsplanes erfolgt über den bereits bestehenden Anschluss (Gst. Nr. 67 und 59/54 KG Straßgang) zur Hafnerstraße. Diese Grundstücke liegen im selben Eigentum wie die Grundstücke Nr. 64, 65, 67 und 68 alle KG Straßgang. Für die weitere (innere) Erschließung von der privaten Verkehrsfläche innerhalb des Planungsgebietes Richtung Norden bzw. Osten wurden privatwirtschaftliche Vereinbarungen zwischen allen Liegenschaftseigentümern unterzeichnet.

Geh- und Radwegverbindungen sollen im Norden des Gültigkeitsbereiches (KG Webling Gst. Nr. 386/1 und 378/2) zur Kärntner Straße im Westen führen und damit die dort befindlichen Nahversorger künftig erschließen. Zudem wird ein Nord-Süd verlaufender Geh- und Radweg im Bereich der GKB-Begleitstraße im östlichen Bereich des Bebauungsplanes geführt. Die Breite für Geh- und Radwegverbindungen wird von der Verkehrsplanung 5,0 m vorgegeben, Eckabschrägungen haben bei Geh- und Radwegen generell 2x2 m zu betragen.

Ruhender Verkehr:

Um Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohngebiete durch das prognostizierte Verkehrsaufkommen hintanzuhalten sind die erforderlichen PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu errichten. Abstellflächen im Freien sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf im Planwerk eingetragenen Flächen an der Grundgrenze zu Gst. Nr. 66 KG Straßgang im direkten Anschluss an die geplante Zufahrtsstraße zum Planungsbereich zulässig. PKW-Abstellplätze sind generell derart zu planen und auszuführen, dass eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete durch Lärm- und Lichtemissionen vermieden wird.

Für das gesamte Bebauungsplanareal ist eine max. PKW-Stellplatzanzahl von 57 PKW zulässig, das bedeutet max. 34 Stellplätze auf den Grundstücken Nr. 64, 65, 67 KG 63122 Straßgang sowie max. 23 Stellplätze auf den Grundstücken Nr. 68, 69 KG 63122 Straßgang und Gst. Nr. 378/2, 386/1 KG 63125 Webling. Diese Maximalanzahl wurde unter Berücksichtigung des vorliegenden Verkehrsgutachtens des Verkehrsplanungsbüros Trafility GmbH (in diesem Gutachten wird der Leistungsfähigkeitsnachweis Anbindung Hafnerstraße, Leistungsfähigkeitsnachweis der Verkehrslichtsignalanlage 826 sowie die Prüfung alternativer Anbindungen (Kärntner Straße, Hafnerstraße) auf Basis der vorgegebenen bzw. geplanten Nutzungen innerhalb des Bebauungsplanbereiches erbracht und in der Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung als Obergrenze folgender Maßen festgelegt. Unter Betrachtung der beim Bebauungsplangebiet gegebenen Rahmenbedingungen bezüglich ÖV-Erschließung und der Werte für Industrie- und Gewerbebetriebe im Randgebiet wurde eine maximale PKW-Stellplatzanzahl ermittelt.

Für die Verbesserung des Geh- und Radweg-Netzes soll getrennt durch einen Grünstreifen mit Baumpflanzungen ein neuer gemeinsam geführter Geh- und Radweg entlang der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes entstehen. Damit kann künftig eine Lücke für die Bewohner am Hanns-Koren-Ring geschlossen werden und eine Geh- und Radwegverbindung zur Kärntner Straße errichtet werden. Diese wird im Zuge der nachfolgenden Bauverfahren für die Öffentlichkeit gesichert werden.

Seitens der GKB (Graz-Köflacher Bahn und Busbetrieb GmbH), des Landes Steiermark und der Stadt Graz wird derzeit die Niveaufreimachung sämtlicher bestehenden Eisenbahnkreuzungen entlang der GKB-Strecke im Grazer Stadtgebiet untersucht. Dabei wird auch die Errichtung einer Unterführung der GKB-Strecke in der Hafnerstraße geprüft, welche die Auflassung der bestehenden Anbindung über das Grundstück Nr. 59/54 der KG Straßgang zur Folge hätte.

Für diesen Fall wurde vom Verkehrsplanungsbüro Trafility GmbH in der Verkehrsuntersuchung vom Juni 2019 eine alternative Anbindung erarbeitet (s. Abbildung 1). Diese führt über das Grundstück 59/49 der KG Straßgang. Deren technische Machbarkeit wurde nachgewiesen. Es ist daher vertraglich sicherzustellen, dass im Falle einer GKB-Unterführung, alle Grundstücke des Aufschließungsgebietes zukünftig über das Grundstück 59/49 zufahren können. Eine Erschließung des Gültigkeitsbereiches des 16.28.0 Bebauungsplanes über die Hafnerstraße ist somit auch im Falle der Errichtung einer GKB-Unterführung gegeben.

In der Verkehrsuntersuchung vom Verkehrsplanungsbüro Trafility GmbH wurde auch eine weitere mögliche alternative Anbindung des Bebauungsplangebietes auf ihre technische Umsetzbarkeit hin untersucht; ob von der Kärntner Straße über das

Grundstück. Nr. 386/1 der KG Webling eine Erschließung des Aufschließungsgebietes (Gewerbegebietes) durchführbar wäre. Eine richtungsgebundene Anbindung an die Kärntner Straße als weitere alternative Erschließung bei Errichtung einer GKB-Unterführung in der Hafnerstraße, erscheint auch möglich.

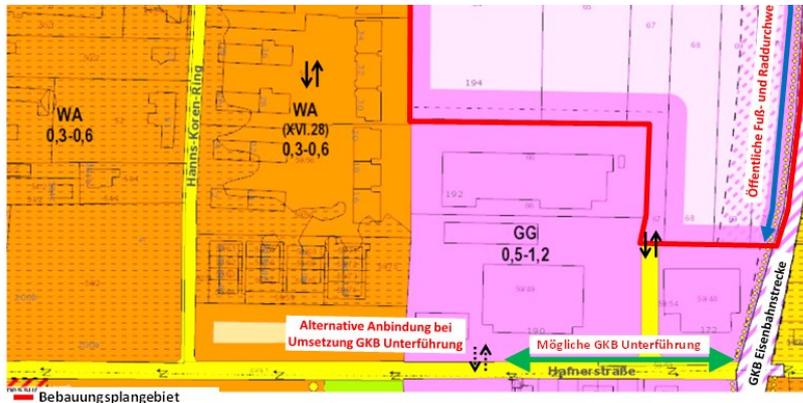


Abbildung 1

Alternative Anbindung des BPL Gebiets bei Umsetzung einer GKB Unterführung

Sollte diese alternative Erschließung erforderlich werden, sieht der Bebauungsplan einen 23,0 m breiten Straßenquerschnitt vor, der sich folgender Maßen aufgliedert (s. Abbildung 2):

- 3,50 m Grünstreifen mit großkronigen Bäumen
- 5,00 m breiter Geh- und Radweg
- 4,00 m breiter mit großkronigen Bäumen
- 6,50 m breite Verkehrsfläche
- 3,50 m Grünstreifen mit großkronigen Bäumen

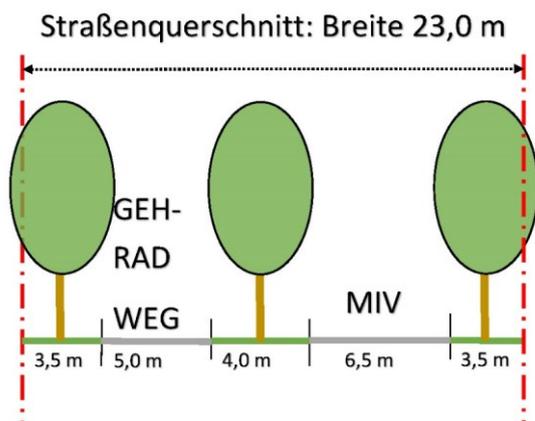


Abbildung 2:

Skizze des künftigen Straßenquerschnitts

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG, SONSTIGES (siehe dazu §§ 6 und 7 der VO)

Entsprechend den Zielsetzungen in den übergeordneten Planungsinstrumenten wurde im vorliegenden Bebauungsplan unter anderem im Hinblick auf die zu erwartenden Emissionen eine Grünzone als Pufferbereich zu den angrenzenden

„Allgemeinen Wohngebieten“ im Westen berücksichtigt. Innerhalb dieser Grünzone ist eine intensive Begrünung herzustellen und zu erhalten.

Der im Plan ausgewiesene Grünstreifen kann unter Einhaltung der zulässigen Emissionsgrenzen als Erholungsfläche für die geplanten Betriebe ausgestaltet werden, der Bereich darf darüber hinaus jedoch nicht befahren oder für Lagerzwecke genutzt werden.

Bei Pflanzung großkroniger Bäume 1. Ordnung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baum-Achsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten in Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung Grünraum und Gewässer immer hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

Entlang des Straßenzuges im Norden (Gst. Nr. 378/2, 386/1 KG 63125 Webling) soll in Verbindung mit einem Geh- und Radweg ein mit Bäumen bepflanzter Grünstreifen (straßenbegleitende Baumreihe) entstehen. Der Pflanzabstand der Bäume soll ca. 8,0 m betragen.

Auf den Grundstücken Nr. 378/2, 386/1 der KG 63125 Webling quert eine Erdgashochdruckleitung sowie eine 110kV Hochspannungsfreileitung den Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes. Bäume müssen einen Abstand von 2,0 m zur Erdgashochdruckleitung aufweisen. Im Bereich der 110 kV Hochspannungsleitung ist ebenfalls der ordnungsgemäße Abstand der Bäume und Baumkronen gem. den Vorschriften des EVU einzuhalten. Unterschreitung der Abstände durch Baumkronen müssen erforderliche Rückschnittmaßnahmen auf Kosten des Grundeigentümers wiederhergestellt werden.

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. Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit einer ökologisch wirksamen Vegetationsschicht von min. 0,70 m zu überschütten.

Die Errichtung von beidseitig begrünten Lärmschutzwänden ist auch außerhalb der Baugrenzlinien zulässig. Der Lärmschutz zwischen der Wohnbebauung und dem Gewerbegebiet kann aufgrund der betrieblichen Nutzungen durch Lärmschutzwände erforderlich sein. Im Fall der Errichtung von Lärmschutzwänden sollen diese im Plan definierten Grünstreifen zwischen der westlich gelegenen Wohnbebauung und dem Gewerbegebiet errichtet werden. Die Lärmschutzwände sind so zu errichten, dass diese 3,0 m von der nachbarlichen Grundgrenze abgerückt errichtet sind und die verordnete Baumreihe den Nachbargrundstücken zugewandt ist. Zu bestehenden Lärmschutzwänden, die nicht diesen Abstand zu Grundgrenzen aufweisen, können die Anschlüsse ausgeführt werden. Darüber hinaus ist die Lärmschutzwand mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.

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 Flächen, befestigte Flächen, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Flächen, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung.

Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

Angepasst an bestehende Werbeanlagen im Straßen- und Ortsbild dürfen Werbeanlagen auf Gebäuden nur an den Straßenfassaden und bis zu einer Gesamtfläche von max. 25 m² montiert werden.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 & 8 der VO)

- Der 16.28.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:1.000 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)