

A 14_K_557_1996_22

Bearbeiter: DI Wipfler

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

Graz, am 30.04.2014

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

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1...Ausgangslage

Mit Ansuchen vom November 2013, wurde das Stadtplanungsamt von der der Siedlungsgenossenschaft Rottenmann, als Eigentümerin des Grundstückes Nr. 58/2 der KG Straßgang mit 8.213 m², ersucht, den rechtswirksamen Bebauungsplan 16.04.1 geringfügig abzuändern.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Verfahren

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

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

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

3. Allgemeines

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

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

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

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)

Beilagen:

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

