

Magistrat Graz
A 14 - Stadtplanungsamt

A 14-K-557/1996-11

Graz, am 20.12.1996

**16.04 Bebauungsplan
"Hafnerstraße"
Aufschließungsgebiet 13.2
XVI.Bez., KG. Straßgang**

Wi/Hö
Disk: Erl-Be

Beschluß

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage/Planungschronologie

Die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Rottenmann und Herr Mag. Franz Lienhart begehren als Eigentümer von insgesamt 4 Grundstücken in der Hafnerstraße die Aufhebung des Aufschließungsgebietes 13.2 für Wohnbau- bzw. Wohn-, Büro- und Geschäftszwecke.

Diese Liegenschaften umfassen eine Fläche von 30.637 m² brutto und nehmen zusammen rd. 80 % des Aufschließungsgebietes ein.

Für das Aufschließungsgebiet ist gemäß Flächenwidmungsplan 1992 Deckplan 1 - Baulandzonierung durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen.

Für das gesamte Aufschließungsgebiet wurde - mit finanzieller und personeller Beteiligung der Stadt Graz (Stadtplanungsamt) - ein zweistufiges, öffentliches, städtebauliches Gutachterverfahren (Architektenwettbewerb) durchgeführt, um eine bestmögliche städtebauliche Gestaltung zu erreichen. Zum Gutachterverfahren wurden die Arbeiten von 33 Architekturbüros eingereicht.

Mit Juryentscheid vom 21.6.1996 wurde als Preisträger Architekt D.I. Markus Pernthaler ermittelt. Das prämierte Gestaltungskonzept wurde in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt finalisiert.

Der vorliegende Bebauungsplan stellt die Umsetzung dieses Bauungs- und Gestaltungskonzeptes sicher.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche, verkehrstechnische und infrastrukturelle Entwicklung im Sinne eines großflächigen, Wohngebietes mittlerer Dichte sicherzustellen.

Mit dem abgehaltenen öffentlichen Gutachterverfahren und dem jetzt folgenden

Bebauungsplan ist eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne eines Wohngebietes mittlerer Dichte sehr gut gewährleistet.

Es ergibt sich ein Wohnbaupotential von insgesamt ca. 210 WE, davon ca. 120 WE auf den Grundstücken der SG Rottenmann und je 45 WE auf den Grundstücken 59/55 und T.v. 58.

Der 16.04 Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 18.10.1996 bis zum 29.11.1996 öffentlich aufgelegt und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt. Die Kundmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 15 vom 17.10.1996.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Abteilungen des Amtes der Steierm. Landesregierung wurden schriftlich mit Zustellnachweis über die Auflage des Bebauungsplanes verständigt.

Während der Auflagefrist wurde seitens der Grundeigentümer, der Siedlungsgenossenschaft Rottenmann und Mag. Franz Lienhart, um geringfügige Ergänzungen zum Plan angesucht.

Die geringfügigen Ergänzungen sind nur von äußerst geringem Ausmaß und treten nur im Innenbereich des Planungsgebietes auf. Die geringfügigen Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekanntgegeben werden. Es langte eine Einwendung im Stadtplanungsamt ein. Diese konnte nicht berücksichtigt werden.

Bezüglich der Einwendungserledigungen wird auf den Gemeinderatsbericht, GZ.: A 14-557/1996-11, verwiesen.

2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

2.1 Stadtentwicklungskonzept 1990:

Gemäß Stadtentwicklungskonzept (STEK) 1990 ist der Gebietsbereich als „Wohngebiet mittlerer Dichte“ ausgewiesen.

2.2 2.0 Flächenwidmungsplan 1992:

Im 2.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplangebiet als „Aufschließungsgebiet - Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,1 - 0,6 ausgewiesen (siehe Beilage).

- Deckplan 1 - Baulandzonierung: Aufschließungsgebiet Nr. 13.2
(siehe Beilage) - Bebauungsplan oder Bebauungsgutachten
Deckplan 2 - Beschränkungen für die Raumheizung: nicht betroffen
Deckplan 3 - Abwasserentsorgung: Aufschließungsgebiet
Deckplan 4 - Energieversorgung: Erdgasvorranggebiet - Ausbau

2.3 Weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Weiteres Grundwasserschongebiet

3. **Bestandssituation, Lage und Erschließung**

3.1 Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet umfaßt folgende Grundstücke der KG Straßgang und weist folgende Eigentümer auf:

- a) 59/1, 60, 62; zusammen 22.366 m²; Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Rottenmann.
- b) 59/55; 8.271 m²; Mag. Franz Lienhart.
- c) Teil v. Gst.Nr. 58; ca. 7.980 m²; Frau Antonia Zsilincsar.

Das Gesamtausmaß der Planungsgebietes beträgt somit 38.617 m² brutto,

3.2 Situierung und Umgebung:

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt nordöstlich der Straßenkreuzung Kärntnerstraße/ Hafnerstraße rd. 300 - 500 m vom Ortszentrum Straßgang entfernt. Das Baugebiet ist infolge seiner Größe und seiner Lage direkt an der Hafnerstraße von städtebaulicher Bedeutung.

Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:

Im Norden und Osten:

Die weiten, freien Ackerflächen bis zur GKB-Trasse sind im Flächenwidmungsplan 1992 als „Aufschließungsgebiet J1“ ausgewiesen. Dieser Bereich soll durch eine Industrie-Erschließungsstraße, deren Beginn zwischen den Firmen Fischer und Graf bereits ersehen werden kann, verkehrstechnisch erschlossen werden. Für die bereits bestehenden Betriebe (Fa. Fischer und Co, Fa. Graf) existieren Widmungen für Werkstätten-, Lager-, Büro- und (eingeschränkter) Wohnnutzung. Weiter im Osten, gegenüber der GKB-Trasse, folgen Einfamilienhausgebiete mit div. Verdichtungen.

Im Süden gegenüber der Hafnerstraße:

Nahe der Einmündung der Hafnerstraße in die Kärntnerstraße befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen mit großem Stallgebäude. Daran anschließend liegt eine Reithalle mit angrenzendem Parcoursgelände (Flächenwidmungsplan 1992 „Sportfläche“).

Das Industriegebiet nahe der Bahn nehmen Lagerflächen und das Werksgelände der Fa. ILL-Bau ein.

Weiter im Süden zur Gradnerstraße hin, sind im Flächenwidmungsplan 1992 ein „Aufschließungsgebiet WA“ und ein „Aufschließungsgebiet J1“ ausgewiesen.

Im Westen:

Zwischen dem Planungsgebiet und der Kärntnerstraße liegt ein Bereich, ausgewiesen als „WA“ 0,1 - 0,6, der von meist langgestreckten, schmalen Grundstücken mit 1- bis 2-Familienhausbebauung, einem Gewerbebetrieb und einem landwirtschaftlichen Betrieb eingenommen wird. Die Grundstücks- und Bebauungsstruktur ist derart, daß bei weiterer Verdichtung auch eine Erschließung von der Ostseite (das heißt vom Planungsgebiet her) erfolgen muß.

Im Norden:

Im Bereich der Kreuzung Kärntnerstraße - Straßgangerstraße liegt ein „J1-Gebiet“.

3.3 Topographie/Baumbestand/bestehende Objekte/rechtsgültige Widmungen/Servitute:

Die Grundstücke sind annähernd eben. Es sind weder Baumbestand, bestehende Objekte, noch rechtsgültige Widmungen vorhanden.

Es besteht lt. Angabe der Siedlungsgesellschaft Rottenmann ein Servitutsrecht für Grundstück 54/4 auf die Zufahrt über Grundstück 59/55.

3.4 Umwelteinflüsse und -auswirkungen:

- o Die im Süden vorbeiführende Hafnerstraße wird in der Straßenverkehrslärmkarte 1994 „als tagsüber mit 60 - 65 dB belastet“, die im Westen mit einem Minimalabstand von rd. 40 m und einem Regelabstand von rd. 140 m zum Planungsgebiet vorbeiführende Kärntnerstraße „als tagsüber mit 65 - 70 dB belastet“ angeführt.
- o Über das im Norden angrenzende Grundstück 386/1 führt mit einem Minimalabstand von rd. 25 m zum Planungsgebiet eine 110 KV-Hochspannungsfreileitung der Steweag.
- o Klimatologische Besonderheiten: Geringe Durchlüftung, Zunahme der

Inversionsstärke, Nebelhäufigkeit.

3.5 Infrastruktur:

Das „Stadtteilzentrum mit regionaler Bedeutung - Straßgang“ (STEK 1990), daher als Ortszentrum von Straßgang, liegt rd. 300 - 500 m, d.h. in einem 5 - 10 Min.-Gehzeitbereich entfernt und ist u.a. mit einer Volksschule, einer Hauptschule, dem Bezirksamt und div. Nahversorgungsgeschäften ausgestattet.

Eine fußläufige, verkehrsberuhigte Anbindung des Planungsgebietes über das im Süden liegende Weggrundstück 520 und seine Fortsetzung scheint mittelfristig entwickelbar.

3.6 Verkehrliche Erschließung:

a) Öffentlicher Verkehr:

Die Buslinie 32 führt entlang der Kärntnerstraße;

Das Regelintervall beträgt 10 Minuten.

Die Haltestelle „Bad-Straßgang“ liegt direkt an der Straßenkreuzung Kärntnerstraße/Hafnerstraße und damit in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet.

b) Straßenmäßige Erschließung:

Das Planungsgebiet liegt an der Hafnerstraße, die eine regulierte Breite von 9,00 m zu erhalten hat.

Im Bereich des Planungsgebietes ist eine Nord-Süd verlaufende Aufschließungsstraße anzulegen, wobei auch die westlich angrenzenden Grundstücke zur Kärntnerstraße hin zu erschließen sind.

Eine „Straßen-Spange“ im Norden, als Notverbindung zwischen dieser Wohn-Erschließungsstraße und der projektierten Industrieerschließungsstraße ist aus verkehrstechnischen Überlegungen notwendig.

Zudem ist jeweils ein privater Zufahrtsweg im Osten und im Westen des Planungsgebietes zur optimalen Erschließung der Bauplätze vorgesehen.

3.7 Ver- und Entsorgung:

a) Kanal:

Bereits 1995 wurden Kanäle im gegenständlichen Bereich der Hafnerstraße und im Bereich der zukünftigen nord-süd-verlaufenden Wohn-Erschließungsstraße verlegt.

b) Sonstige Leitungsträger:

Laut den von der SG Rottenmann übermittelten Angaben der Leitungsträger sind Strom-, Telefon- und Wasserleitungen in der Hafnerstraße und eine Gasleitung in der Kärntnerstraße im Nahbereich vorhanden.

3.8 Sonstiges:

Eine von der SG Rottenmann in Auftrag gegebene Baugrunduntersuchung zeigt sehr gut tragfähigen Schotterboden.

4. **Aufhebung als Aufschließungsgebiet**

4.1 Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet:

Für das Aufschließungsgebiet 13.2 Hafnerstraße, XVI. Bezirk, KG. Straßgang, waren folgende Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet gegeben (Zitat gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz):

1. Zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung und einer intensiven Nutzung ist für Grundflächen von mehr als 1 ha die Erstellung eines Bebauungsplanes oder eines städtebaulichen Gutachtens notwendig (DECKPLAN 1 - Baulandzonierung).
2. Fehlende Abwasserentsorgung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung (DECKPLAN 3 - Abwasserentsorgung)
3. Mängel in der äußeren Verkehrserschließung (öffentlicher Verkehr),. Sicherstellung einer ausreichenden Verkehrsinfrastruktur.
4. Der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegenstehende öffentliche Interessen: Siedlungspolitische, wirtschaftliche, fehlende technische und soziale Infastruktur, Notwendigkeit von Grundstücks-umlegungen, etc.

Mit Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Siedlungsentwicklung sichergestellt.

Für die einzelnen Bauplätze sind jeweils Kanalanschlüsse herstellbar.

Mit der Errichtung der Nord-Süd verlaufenden Wohn-Erschließungsstraße wird die Verkehrserschließung des Gebietsbereiches sichergestellt.

Somit steht kein öffentliches Interesse der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegen.

Aufgrund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse wird, in Verbindung mit der Verordnung des 16.04 Bebauungsplanes „Hafnerstraße“, gemäß

§ 23 Abs 3 Stmk ROG 1974 die Festlegung von „Aufschließungsgebiet“ für die oben angeführten Grundstücke der KG Straßgang aufgehoben.

Die Ausweisung im Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz erfolgt nunmehr als vollwertiges Bauland, „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,1 - 0,6.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Verkehrsanlagen

Die straßenmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt, wie oben im Pkt. 3.6 lit.b) beschrieben, mittels einer Aufschließungsstraße und privaten Zufahrtswegen.

An diese Straßen sind KFZ-Parkierungsflächen angelagert. Mindestens die Hälfte der lt. Stmk. Baugesetz 1995 erforderlichen PKW-Abstellplätze ist jedoch in Tiefgaragen anzuordnen.

Entlang der Hafnerstraße besteht die Möglichkeit einer durchgehenden PKW-Parkierung, um einer dort möglichen gewerblichen Nutzung gerecht zu werden.

Zur weiteren internen Erschließung dienen diverse Notwege und Gehwege (diese sind im Planwerk z.T. nicht dargestellt).

5.2 Bebauung

Die Bebauung gliedert sich analog den Bauplätzen in drei Bereiche:

Im Norden die Wohnbebauung mit O-W-verlaufenden Gebäudezeilen entlang der mittleren Aufschließungsstraße und einer N-S-verlaufenden, 3-geschossigen Gebäudezeile im Osten. Diese bietet zugleich eine Abschirmung zum Aufschließungsgebiet „Industriegebiet 1“.

Im Inneren wird ein zusammenhängender, großzügiger Grün- und Erholungsraum von Bebauung freigehalten.

Im Süden bilden entlang der Hafnerstraße zwei hofartig angelegte Gebäudestrukturen das bestimmende Bebauungsmuster.

Dabei sind die langgestreckten Gebäude entlang der Hafnerstraße durch Baufluchten bestimmt und können mit den vorgelagerten Parkplatzflächen eine gemischte Nutzung gemäß einem „Allgemeinen Wohngebiet“ aufnehmen. Die nördlich davon gelegenen Gebäude sind über quadratischen Grundflächen organisiert, um optimale Besonnungs- und Belichtungsmöglichkeiten für die hier vorgeschlagene Wohnnutzung zu erreichen.

Das Bebauungskonzept, welches wie oben dargestellt, durch ein öffentliches, 2-stufiges Gutachterverfahren erstellt wurde, strukturiert sehr gut das Planungsgebiet und ermöglicht eine optimale Bebauung im Sinne eines „Wohngebietes mittlerer Dichte“.

Insgesamt wird durch das Bebauungskonzept eine hohe städtebaulich-räumliche Qualität im Erscheinungsbild der Bebauung nach außen hin,

sowie in den Innenbereichen, bei Ausnutzung der im Gebietsbereich maximal möglichen Bebauungsdichte erreicht.

5.3 Grünraumgestaltung

Besonderes Augenmerk wurde von Anfang an auf die Grünraumgestaltung gelegt.

So sind auf den Bauplätzen breite, innere Grünzonen vorgesehen und entlang der Straßen jeweils durchgehende Baumreihen angeordnet.

Durch die Parkierung der Autos zumindestens zur Hälfte in Tiefgaragen wird die Gestaltung der Freizonen wesentlich verbessert.

6. **Städtebauliche Kenngrößen**

Fläche des Bebauungsplangebietes: 38.617 m² brutto

Verwendungszweck: „Reines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: 0,1 - 0,6

Baupotential: ca. 200 - 220 WE (bei einer Durchschnittsgröße von 70 - 80 m² Wohnfläche) oder entsprechende Büro- und Geschäftsflächen.

7. **Allgemeines**

Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Der 16.04 Bebauungsplan erhält ein Planwerk im M 1:500 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz mit Katasterdaten mit Stand Dezember 1992.

Der Plan ist als dreifärbiges Druckwerk ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:

(D.I. Heinz Rosmann)

Beilagen:

- o Ausschnitt Flächenwidmungsplan 1992, M 1:5.000, vor der Aufhebung als Aufschließungsgebiet, nach der Aufhebung als Aufschließungsgebiet
- o Ausschnitt Gestaltungskonzept - 1. Preis des Architektenwettbewerbes
- o Modellfotos