

## Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: Mag. Oliver Konrad

BerichterstellerIn: *Gr. Pöfl-Perane*

Graz, 21.09.2017

GZ: A 14-047775/2017

### 03.05.1 Bebauungsplan

#### „Theodor-Körner-Straße“, 1.Änderung

III Bez., KG St. Geidorf

### 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 Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 03.05 Bebauungsplan „Theodor-Körner-Straße“, GZ: A 14-K-435/1994-95 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 03.05 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 03.05.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Der 03.05.1 Bebauungsplan beinhaltet zur Vermeidung von Widersprüchen eine rechtskonforme Anpassung an übergeordnete Planungen der Gemeinde. Dazu sieht das Steiermärkische Raumordnungsgesetz 2010 StROG idF LGBl 139/2015 unter §40 Abs 4 Z1 die Möglichkeit für die Erlassung von Bebauungsplänen jedenfalls zu erfolgen hat:

*1. Nach einer Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Vermeidung oder Behebung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen der Gemeinde, zumindest im Anlassfall*

Der 03.05 Bebauungsplan „Theodor-Körner-Straße“ wurde am 18.06.1998 im Gemeinderat beschlossen.

Im rechtsgültigem 3.0 Flächenwidmungsplan ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,8 ausgewiesen. Im 4.0 Flächenwidmungsplan – 2. Entwurf (GR-Beschluss vom 16.06.2016, Endbeschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4-1,0 ausgewiesen.

Um den derzeit bestehenden Widerspruch zu übergeordneten Planung zu vermeiden, wird der 03.05 Bebauungsplan „Theodor-Körner-Straße“ zum 03.05.1 Bebauungsplan „Theodor-Körner-Straße“- 1.Änderung in folgenden Punkten geändert:

**VERORDNUNG:**

**§ 2 ÄNDERUNG des §5 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 03.05**

Zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen entfällt §5 Bebauungsdichte. Es gelten die Festlegungen des Flächenwidmungsplan.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte. Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 18.06.1998 beschlossenen 03.05 Bebauungsplan „Theodor-Körner-Straße“ GZ.: A 14-K-435/1994-95 bleiben aufrecht. Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

**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 sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz und dem 4.0 Flächenwidmungsplan-Entwurf.

**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 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

**A n t r a g,**

der Gemeinderat wolle beschließen:


1. den 03.05.1 Bebauungsplan „Theodor-Körner-Straße“, 1. Änderung, bestehend aus dem Wortlaut und Erläuterungsbericht.

Der Bearbeiter:  
Mag. Oliver Konrad  
*(elektronisch gefertigt)*

Der Abteilungsvorstand:  
DI Bernhard Inninger  
*(elektronisch gefertigt)*

Der Baudirektor:  
DI Mag. Bertram Werle  
*(elektronisch gefertigt)*

Der Bürgermeister als  
Stadtsenatsreferent

  
Mag. Sigfried Nagl

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen  
in der Sitzung des

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am 20.1.2014

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 21/9/17

Der/die Schriftführerin:



Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: nein
- Keine Auflage notwendig.


	<b>Signiert von</b>	Konrad Oliver
	<b>Zertifikat</b>	CN=Konrad Oliver,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2017-08-30T12:37:27+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2017-08-31T10:55:30+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Werle Bertram
	<b>Zertifikat</b>	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2017-08-31T14:40:00+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

## VERORDNUNG

**Änderung des 03.05 Bebauungsplan  
 „Theodor-Körner-Straße“  
 Aufschließungsgebiet 5.19  
 III .Bez., KG Geidorf**

Postenstelle des  
 Gemeinderatsbeschlusses  
 Der Schriftführer: 

### zur Fassung:

GZ.: A14-047775/2017  
**03.05.1 Bebauungsplan  
 „Theodor-Körner-Straße“  
 1. Änderung  
 III .Bez., KG Geidorf**

~~Stadtsenats- bzw. Ausschussbeschluss  
 wurde in der heutigen öffentlichen  
 nicht öffentlichen - Einbringung  
 einstimmig angenommen  
 Graz, am 21.9.17  
 Der Schriftführer~~

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 21.09.2017, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 03.05.1 Bebauungsplan „Theodor-Körner-Straße“, 1. Änderung beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 139/2015 in Verbindung mit den §§ 8 und 11 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 117/2016 wird verordnet:

### § 1 ALLGEMEINES

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

### § 2 ÄNDERUNG des §5 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 03.05

Zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen entfällt §5 Bebauungsdichte. Es gelten die Festlegungen des Flächenwidmungsplan.

### § 3 INKRAFTTRETEN

- (1) Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 18.06.1998 beschlossenen 03.05 Bebauungsplan „Theodor-Körner-Straße“ GZ.: A 14-K-435/1994-95 bleiben aufrecht.
- (2) Der Bebauungsplan 03.05.1 Bebauungsplan „Theodor-Körner-Straße“ - 1. Änderung, GZ.: A 14-047775/2017 tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 05.10.2017 in Kraft.
- (3) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:



Mag. Siegfried Nagl

**Änderung des 03.05 Bebauungsplan  
 „Theodor-Körner-Straße“  
 Aufschließungsgebiet 5.19  
 III. Bez., KG Geidorf**

Bearbeiter: Mag. Oliver Konrad

Graz, 21.9.2017

**Zur Fassung:**

GZ: A14-047775/2017

**03.05.1 Bebauungsplan  
 „Theodor-Körner-Straße“  
 1. Änderung  
 III. Bez., KG Geidorf**

Bestandteil des  
 Gemeinderatsbeschlusses  
 Der Schriftführer: ..... *W* .....

**Beschluss**

Stadtsenats- bzw. Ausschußantrag  
 wurde in der heutigen öffentlichen -  
 nicht öffentlichen - GG- Sitzung  
 einstimmig angenommen  
 Graz, am 21/9/17  
 Der Schriftführer

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

**1. Ausgangslage**

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 03.05 Bebauungsplan „Theodor-Körner-Straße“, GZ: A 14-K-435/1994-95 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 03.05 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 03.05.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Der 03.05.1 Bebauungsplan beinhaltet zur Vermeidung von Widersprüchen eine rechtskonforme Anpassung an übergeordnete Planungen der Gemeinde. Dazu sieht das Steiermärkische Raumordnungsgesetz 2010 StROG idF LGBl 139/2015 unter §40 Abs 4 Z1 die Möglichkeit für die Erlassung von Bebauungsplänen jedenfalls zu erfolgen hat:

1. Nach einer Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Vermeidung oder Behebung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen der Gemeinde, zumindest im Anlassfall

Der 03.05 Bebauungsplan „Theodor-Körner-Straße“ wurde am 18.06.1998 im Gemeinderat beschlossen.

Im rechtsgültigem 3.0 Flächenwidmungsplan ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,8 ausgewiesen. Im 4.0 Flächenwidmungsplan – 2. Entwurf (GR-Beschluss vom 16.06.2016, Endbeschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4-1,0 ausgewiesen.

Um den derzeit bestehenden Widerspruch zu übergeordneter Planung zu vermeiden, wird der 03.05 Bebauungsplan „Theodor-Körner-Straße“ zum 03.05.1 Bebauungsplan „Theodor-Körner-Straße“-1.Änderung in folgenden Punkten geändert:

## VERORDNUNG:

**§ 2 ÄNDERUNG des §5 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 03.05**

Zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen entfällt §5 Bebauungsdichte. Es gelten die Festlegungen des Flächenwidmungsplan.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte. Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 18.06.1998 beschlossenen 03.05 Bebauungsplan „Theodor-Körner-Straße“ GZ.: A 14-K-435/1994-95 bleiben aufrecht. Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

**2. ALLGEMEINES**

- Der 03.05.1 Bebauungsplan „Theodor-Körner-Straße“- 1.Änderung besteht aus dem Verordnungstext und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

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

Für den Gemeinderat:  
DI Bernhard Inninger  
(elektronisch gefertigt)

	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2017-08-31T10:56:14+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.



Magistrat Graz  
A 14 - Stadtplanungsamt

A 14-K-435/1994-95

Graz, am 3.6.1998

**03.05 Bebauungsplan  
"Theodor-Körner-Straße"  
Aufschließungsgebiet 5.19  
III. Bez., KG. Geidorf**

KI/KI

Dok: Bpl107\03.05\VO-Entwurf

## VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 18.6.1998, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 03.05 Bebauungsplan „Theodor-Körner-Straße“ für das Aufschließungsgebiet 5.19 beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 27,28 und 29 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 (Stmk ROG), in der Fassung LGBl. Nr. 59/1995, wird verordnet:

### § 1

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung. Dem Bebauungsplan ist ein Erläuterungsbericht angeschlossen.

Bei Widerspruch zwischen dem Text und der zeichnerischen Darstellung gilt der Wortlaut der Verordnung.

### § 2

Soweit der Inhalt des Bebauungsplanes im Planwerk samt Planzeichenerklärung nicht oder nicht hinreichend beschrieben ist, werden in den folgenden Paragraphen weitere Anordnungen getroffen.

### § 3

#### Verkehrsmäßige Erschließung

Straßenfluchtlinien sind im Planwerk rot dargestellt. Die bestehenden oder künftigen öffentlichen Verkehrsflächen sind als öffentliches Gut bezeichnet. Grundabtretungen für Verkehrsflächen sind erforderlich und werden in den jeweiligen Baubewilligungsverfahren vorgeschrieben. Privatwege mit der Einräumung einer Dienstbarkeit für die Öffentlichkeit sind blau begrenzt eingetragen.

### § 4

#### Bebauungsweise

Innerhalb der Baugrenzlinien ist nur die offene Bebauungsweise zulässig.

§ 5  
Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte wird mit mind. 0,3 und höchstens 0,8 der Nettobauplatzflächen festgelegt.

§ 6  
Bebauungsgrad

Der Bebauungsgrad wird mit mind. 0,1 und höchstens 0,4 der Nettobauplatzflächen festgelegt.

§ 7  
Baugrenzlinien

Baugrenzlinien dürfen durch ein Bauwerk nicht überschritten werden.  
Ausgenommen davon sind:

- o Tiefgaragen
- o Einhausungen von Tiefgaragenabfahrten und -abgängen
- o Stiegenhäuser
- o Außenstiegen, Balkone und Vordächer samt Stützkonstruktionen
- o Lifte und für Lifte erforderliche Konstruktionen
- o 1-gesch. Gebäude für Fahrräder, Kinderwagen, Müllbehälter u.dgl. im erforderlichen Ausmaß.
- o Flugdächer und Pergolakonstruktionen
- o Bauteile lt. § 12 des Stmk. Baugesetzes

§ 8  
Verwendungszweck

Als Verwendungszweck sind alle in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ (§ 23 Abs 5 lit b Stmk ROG 1974) vorgesehenen Nutzungen zulässig.

§ 9  
Gebäudehöhen

- (1) Die zulässigen Gebäudehöhen sind in der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) festgelegt.  
Die Gesamthöhe des Gebäudes wird mit 1,00 m über der zulässigen maximalen Gebäudehöhe der jeweiligen Höhenzone festgelegt.
- (2) Für Stiegen-, Lifthäuser, Giebelelemente u.dgl. sind geringfügige, partielle Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe sowie der höchsten Stelle des Gebäudes zulässig.
- (3) Für Nebengebäude und Flugdächer ist eine Traufhöhe von max. 3,00 m und eine höchste Stelle von max. 4,00 m zulässig.
- (4) Höhenbezug ist der jeweils im Planwerk zugeordnete Höhenfestpunkt.

§ 10  
PKW-Abstellplätze

- (1) Je Bauplatz sind maximal 5 Abstellplätze im Hauptgebäude oder in einer Garage oder im Freien zulässig. Weitere, lt. Stmk. BauG. 1995 erforderliche Abstellplätze sind in Tiefgaragen herzustellen.
- (2) Zusätzlich dazu ist die Errichtung von Abstellplätzen im Freien auf der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche zulässig.
- (3) Rampen zu Tiefgaragen sind durchgehend überdeckt und seitlich geschlossen auszuführen sowie im Nahbereich der Theodor-Körner-Straße bzw. Grabenstraße anzulegen.

§ 11  
Freiflächen, Grüngestaltung

- (1) Die im Planwerk dargestellten Grünflächen und Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen im Zuge der Bauplanungen sind zulässig. Dabei hat jedoch die Baumanzahl mindestens den Eintragungen im Planwerk zu entsprechen.
- (2) Mindestens für je 4 PKW-Abstellplätze im Freien ist 1 Baum in einer nicht befahrbaren Grünfläche von mindestens 2,00 m x 2,00 m zu pflanzen.
- (3) Die Baumpflanzungen sind mit Laubbäumen von mind. 20/25 lt. Baumschulnorm durchzuführen.
- (4) Tiefgaragen sind mit mind. 50 cm Erdüberdeckung auszuführen.

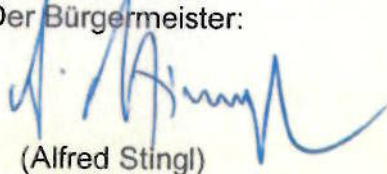
§ 12  
Äußere Gestaltung der Gebäude

Für die im Plan eingetragenen, transparenten Gebäudeabschnitte wird festgelegt, daß der überwiegende Teil der Fassaden in Glas oder als offene Konstruktion auszuführen sind.

§ 13

- (1) Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, VI.Stock, während der Parteienverkehrszeiten, das ist jeweils Dienstag und Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, zur allgemeinen Einsicht auf.

Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister:



(Alfred Stingl)

A 14-K-435/1994-95

Graz, am 3.6.1998

**03.05 Bebauungsplan  
"Theodor-Körner-Straße"  
Aufschließungsgebiet 5.19  
III. Bez., KG. Geidorf**

KI/KI

Dok: Bpl107\03.05\ErlBeschl

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage/Planungschronologie

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich der Gürteltrasse B 67b, die im Süden einen wesentlichen Teil des Areals in Anspruch nimmt. Dieser Umstand war auch gleichzeitig der Hauptgrund, der zu einer Ausweisung als Aufschließungsgebiet im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 geführt hat.

Das Areal befindet sich in der Hand folgender grundbücherlicher Eigentümer:

Gst.Nr. 725/47 (an der Theodor-Körner-Straße):  
KETAT Grundstücksverw. AG (zum Zeitpunkt der Auflage: GAMBA PROJEKT Bauges.m.b.H. - D.I. Feneberg).

Gst.Nr. 725/1, 725/3 und 725/46 (Mittelbereich):  
Dipl.Ingre. Schifko und Eder (außerbücherliche Eigentümer wie Grst.Nr. 725/47).

Gst.Nr. 743/3, 743/4 und 743/5 (an der Grabenstraße):  
Stadt Graz (Tierasyl des Landestierschutzvereines).

Gst.Nr. 743/7, 744/2 und 744/5 (an der Grabenstraße) und Grst.Nr. 3035:  
Öffentliches Gut.

Seitens der Mehrheitseigentümer, vertreten durch Herrn Arch.DI. Erich Schifko, wurde in den letzten Jahren immer wieder der Versuch unternommen, eine Aufhebung des Aufschließungsgebietes herbeizuführen.

Erörtert wurde u.a. eine Überbauung der im Bereich als Unterflurtrasse ausgebildeten Gürtelstraße. Dieser Lösung wurde nach mehrfachen Anläufen seitens der Bundesstraßenbehörde letztendlich nicht zugestimmt.

Die Schriftführerin: .....

Mit Schreiben vom 5.1.1996 hat die FA IIa - Amt der Stmk. Landesregierung informiert, daß eine Einigung zwischen den betroffenen Grundeigentümern und der Bundesstraßenverwaltung dahingehend erzielt wurde, daß lediglich ein Servitut für die Gürteltrasse eingeräumt wird, - d.h. keine Einlösung von Flächen erfolgt.

Diese Vorgangsweise hat dazu geführt, daß eine Kompensation der durch die Unterflurtrasse baulich nicht nutzbaren Zone auf der nördlich gelegenen Restfläche in städtebaulich vertretbarer Art und Weise zu organisieren war.

Unter dieser Vorgabe hat das Stadtplanungsamt bei Einbeziehung der Nutzungsvorstellungen durch die Grundeigentümer im August 1996 einen Entwurf ausgearbeitet. Der Entscheidung ist eine Vielzahl an Vorentwürfen und Besprechungen mit den Eigentümern bzw. deren Vertreter vorangegangen.

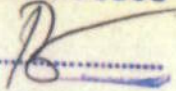
Parallel dazu wurde die Bundesstraßenverwaltung seitens des Stadtplanungsamtes ersucht, einen Landschaftsarchitekten mit der gärtnerischen Ausgestaltung der Rampe und der angrenzenden Areale zu beauftragen. Am 21.4.1997 wurde dem Stadtplanungsamt ein Grünordnungsplan mit Bestandsanalyse, erstellt von Ing. Hermann Kern, übergeben.

Zu Beginn des vergangenen Jahres hat Herr D.I. Feneberg mitgeteilt, daß die Liegenschaft Schifko/Eder von ihm mitübernommen werde. Es handle sich daher um zukünftig einen Bauplatz, und die Erschließung für das gesamte Areal könnte direkt von der Theodor-Körner-Straße erfolgen. Eine Abtretung in das öffentliche Gut, wie im Entwurf des Bebauungsplanes für die Lehargasse Richtung Westen und für einen Fuß- und Radweg Richtung Süden vorgesehen, sei daher nicht mehr notwendig und werde seinerseits abgelehnt. Unter diesem Aspekt werde für das westliche Gebäude auch lediglich ein Maximalabstand von 8,00 m zur nördlichen Bauplatzgrenze akzeptiert. Die Stadtbaudirektion hat in einem Schreiben vom 14.4.1997 diesem Wunsch Rechnung getragen und gemeinsam mit dem Straßen- und Brückenbauamt festgelegt, daß lediglich ein Fuß- und Radwegservitut für den o.a. Straßennetzschluß eingeräumt werden soll.

In der nun vorliegenden Fassung hat das Stadtplanungsamt das vormalig öffentliche auf ein privates, verschälertes Wegenetz umgearbeitet und den Gebäudemindestabstand von 13,50 m auf 8,00 m reduziert. Dieser Abstand ist insofern noch vertretbar, als sich im nördlichen Anschluß ein Nahversorgungsmarkt in Verbindung mit einem Parkplatz befindet.

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

Der 03.05 Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 27.6.1997 bis 8.8.1997 öffentlich aufgelegt und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt. Die Kundmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. 12 vom 26.6.1997.

Die Schriftführerin: 

Vor der öffentlichen Auflage wurden die Mitglieder des Bau – und Raumordnungsausschusses über den Inhalt des Bebauungsplan – Entwurfes und die Auflage informiert. In der Sitzung vom 4.6.1997 wurde dies zur Kenntnis genommen.

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 über die Auflage des Bebauungsplanes verständigt.

Des weiteren wurden der Bezirksrat und div. Magistratsdienststellen informiert.

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

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekanntgegeben werden. Es langten 62 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein. Von diesen Einwendungen sind 5 individueller Natur, allen weiteren liegen 3, sich ähnelnden Vordrucke zugrunde.

Zwischenzeitlich hat das Amt der Stmk. Landesregierung – FA IIa, die Einwendung auf Einhaltung eines Mindestabstandes zur Bundesstraßentrasse zurückgezogen und privatrechtlich mit dem Grundeigentümer geregelt.

Aus der Behandlung der Einwendungen ergaben sich keine Änderungen gegenüber dem Auflageplan.

Bezüglich der Einwendungserledigungen wird auf den Gemeinderatsbericht 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 0,3 - 0,8 ausgewiesen (siehe Beilage).

- Deckplan 1 - Baulandzonierung: Aufschließungsgebiet Nr. 5.19  
(siehe Beilage) - Bebauungsplan oder Bebauungsgutachten
- Deckplan 2 - Beschränkungen für die Raumheizung: nicht betroffen
- Deckplan 3 - Abwasserentsorgung: Aufschließungsgebiet
- Deckplan 4 - Energieversorgung: Fernwärmevorranggebiet - Ausbau

2.3 Rechtswirksame überörtliche Planungen und Festlegungen:

Ersichtlichmachung des Bundesstraßenbaugesbietes B 67b (Verordnung Bundesgesetzblatt BGBl Nr. 425, 1980)

3. Bestandssituation, Lage und Erschließung

3.1 Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet umfaßt folgende Grundstücke der KG Geidorf und weist folgende Eigentümer auf: Siehe Pkt 1.

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes beträgt 16.117 m<sup>2</sup> gemäß 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 - Baulandbilanz.

3.2 Situierung und Umgebung:

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Bereich bzw. nördlich der Gürteltrasse B 67b zwischen der Theodor-Körner-Straße und der Grabenstraße.

Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:

Im Norden:

An der Theodor-Körner-Straße befindet sich ein Nahversorgungsmarkt mit Parkplatz im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,1 - 0,8.

Beidseitig der Amschlgasse befindet sich eine 1- bis 2-geschossige, villenartige Wohnbebauung im „Reinen Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,1 - 0,6.

Im Osten:

Südseitig der Lehargasse befindet sich ebenfalls Villenbebauung ; im südlichen Anschluß ein 5-gesch. Wohnhaus - beide Bebauungsformen sind im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,1 - 0,8 gelegen.

Im Süden:

An der Theodor-Körner-Straße befindet sich ein Schulkomplex mit Sportplatz, - östlich der Vogelweiderstraße folgen 8-gesch. Wohnbauten - alles im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 - 1,2 gelegen.

Im Westen:

Westlich der Theodor-Körner-Straße prägt die 2-gesch., villenartige Bebauung im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 - 1,2 das Straßenbild.

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

Das Gelände fällt leicht Richtung Süden und steigt zur Grabenstraße um ca. 2,00 m an. Im zentralen Bereich befindet sich eine ca. 1 m tiefe Absenkung.

Baumbestand siehe Plan von Ing. Kern im Akt.

Keine bestehenden Objekte im Westen; an der Grabenstraße bestehendes Tierasyl.

Für das Tierasyl existiert die Widmung Nr. 297; der verbleibende Bereich ist Teil der Rahmenbedingungen Nr. 234.

3.4 Umwelteinflüsse und -auswirkungen:

- o Die im Osten vorbeiführende Grabenstraße wird in der Straßenverkehrslärmkarte 1994 „als tagsüber mit 65 - 70 dB belastet“, die im Westen vorbeiführende Theodor-Körner-Straße „als tagsüber mit 60 - 65 dB belastet“ angeführt.
- o Klimatologische Besonderheiten: Wärmeinsel; nachts Murtalabwind.

3.5 Infrastruktur:

Infrastrukturell gut erschlossener Bereich in Randlage zum Stadtzentrum.

3.6 Verkehrliche Erschließung:

- a) Öffentlicher Verkehr:  
Die Straßenbahnlinien 4 und 5 führen durch die Theodor-Körner-Straße. Das Regelintervall beträgt 7 Minuten.  
Die Haltestellen „Carnerigasse“ und „Robert-Stolz-Gasse“ befinden sich in ca. 200 m Entfernung.

- b) Straßenmäßige Erschließung:  
Das Planungsgebiet wird begrenzt durch die Theodor-Körner-Straße im Westen, die Grabenstraße im Osten und wird im Norden von der Amschlgasse und Lehargasse im Süden von der Carnerigasse und Vogelweiderstraße tangiert.

Zudem ist jeweils ein privater Fuß- und Radweg im Norden zwischen der Theodor-Körner-Straße und der Lehargasse und Richtung Süden zur Carnerigasse vorgesehen. Diese sollen im Privateigentum verbleiben und lediglich durch Servitute der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.



3.7 Ver- und Entsorgung:

Das Planungsgebiet ist infrastrukturell zur Gänze erschlossen.

4. **Aufhebung als Aufschließungsgebiet**

4.1 Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet:

Für das Aufschließungsgebiet 5.19 Theodor-Körner-Straße, III. Bezirk, KG. Geidorf, 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. Mängel in der äußeren Verkehrserschließung (öffentlicher Verkehr), Sicherstellung einer ausreichenden Verkehrsinfrastruktur.
3. Der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegenstehende öffentliche Interessen: Siedlungspolitische, wirtschaftliche, fehlende technische und soziale Infrastruktur, Notwendigkeit von Grundstücks-umlegungen, etc.

ad 1.

Mit Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Siedlungsentwicklung und eine, entsprechend dem Flächenwidmungsplan vorgesehene Intensität der Nutzung, sichergestellt.

ad 2.

Mit dieser Form der Bebauung wird die Verkehrserschließung allgemein sowie des Gebietsbereiches sichergestellt. Der öffentliche Verkehr ist wie in Pkt. 3.6 dargelegt, zufriedenstellend im Bestand organisiert.

Ad 3.

Mit diesem Bebauungsplan wird die spezielle örtliche Situation geklärt (siehe dazu Pkt. 1 – Ausgangslage).

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

Aufgrund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse wird, in Verbindung mit der Verordnung des 03.05 Bebauungsplanes „Theodor-Körner-Straße“, gemäß § 23 Abs 3 Stmk ROG 1974 die Festlegung von „Aufschließungsgebiet“ für die oben angeführten Grundstücke der KG Geidorf aufgehoben.

Die Ausweisung im Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz erfolgt nunmehr als vollwertiges Bauland, „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,1 - 0,8.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Verkehrsanlagen

Die straßenmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt, wie oben im Pkt. 3.6 lit.b) beschrieben, mittels der bestehenden Straßen und private Fuß- und Radwege mit öffentlichen Servitut. An der Carnerigasse ist eine KFZ-Parkierungsfläche angelagert. Alle weiteren lt. Stmk. Baugesetz 1995 erforderlichen PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen anzuordnen, - ausgenommen 5 PKW-Abstellplätze je Bauplatz im Hauptgebäude oder in einer Garage oder im Freien.

Entlang der Theodor-Körner-Straße und der Carnerigasse besteht die Möglichkeit einer parallel PKW-Parkierung auf öffentlichem Gut.

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

Das Bundesstraßenbaugesetz ist ersichtlich gemacht und die Trassenführung und der Arbeitsbereich entsprechend der Bekanntgabe durch die FA IIa - Amt der Steierm. Landesregierung eingetragen und berücksichtigt.

5.2 Bebauung

Die Bebauung gliedert sich analog den örtlichen Gegebenheiten in drei Bereiche:

Im Westen ist ein 4-geschossiger, ost-west-gerichteter Baukörper mit erweiterter Erdgeschoßzone vorgesehen. Diesem vorgelagert ist eine Fläche, die für Parkierung genutzt werden kann.

Getrennt durch einen Fuß- und Radweg folgt östlich, in zentraler Lage, eine U-förmige, nach Osten geöffnete Anlage, die im Norden 3 Geschosse und im Süden 5 Geschosse aufweist und achsial zur weslichen Bebauung 4-geschossigen Quader in transparenter Begrenzung beinhaltet.

An der Grabenstraße wird eine straßenseitig 2-geschossige, gartenseitig 3-geschossige Bebauung in Verbindung mit einem 1-geschossigen Hofflügel zugelassen.

Für sämtliche Objekte ist ein flacher Dachabschluß vorgesehen.

5.3 Grünraumgestaltung

Besonderes Augenmerk wurde von Anfang an auf die Grünraumgestaltung gelegt.

So sind im Arealinneren ausgedehnte Grünzonen vorgesehen und entlang der Erschließungsstraßen jeweils durchgehende Baumreihen angeordnet. In § 6 der Verordnung ist der Bebauungsgrad mit max. 0,4 eingeschränkt, in

§ 11 ist die Qualität der Freiflächen sichergestellt.

Durch die überwiegende Parkierung der Autos in einer Tiefgarage wird die Gestaltung der Freizonen wesentlich verbessert. Im Bereich des allfälligen Parkplatzes wird eine Durchgrünung vorgeschrieben.

Die Abdeckung der Gürtelstraße B 67b erfolgt als intensiv begrünte, gärtnerisch gestaltete Flachdachkonstruktion (siehe dazu den Grünordnungsplan von Ing. Hermann Kern im Auftrag der FA IIb - Amt der Stmk. Landesregierung).

6. **Städtebauliche Kenngrößen**

Fläche des Bebauungsplangebietes: 16.117 m<sup>2</sup> gem. 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 - Baulandbilanz

Verwendungszweck: „Allgemeines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: 0,1 - 0,8

Baupotential: ca. 110 - 130 WE (bei einer Durchschnittsgröße von 70 - 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche) oder entsprechende Büro- und Geschäftsflächen.

7. **Allgemeines**

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

Der 03.05 Bebauungsplan erhält ein Planwerk im M 1:500 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz mit Katasterdaten mit Stand April 1996.

Der Plan ist als vierfärbiges Druckwerk ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe, die privaten Fuß- und Radwege in blauer Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:



(Dip. Ing. Heinz Rosmann)

**Beilagen:**

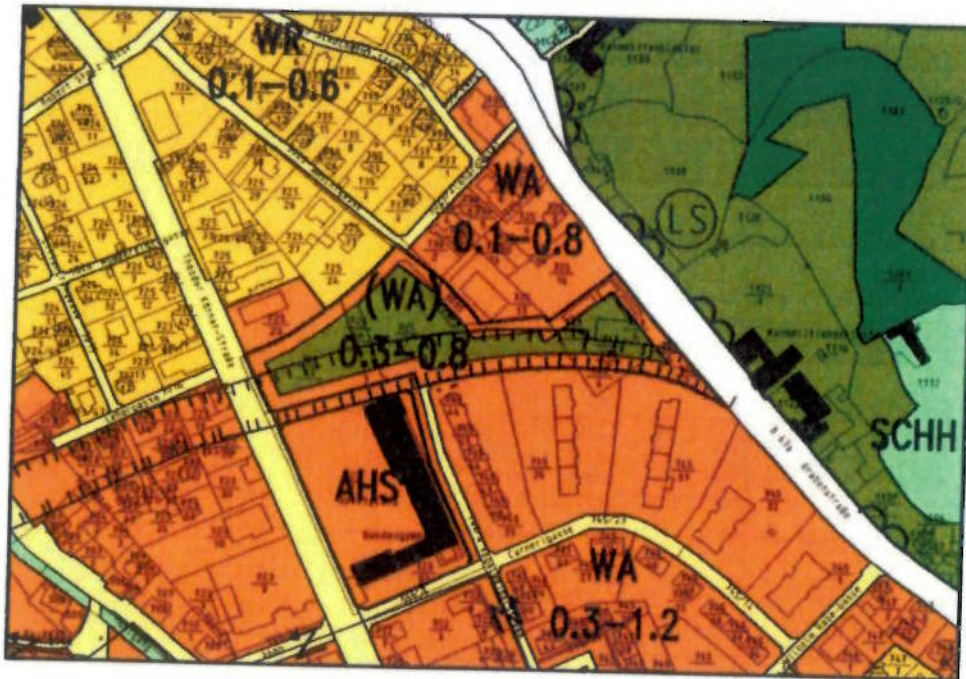
o Ausschnitt Flächenwidmungsplan 1992, M 1:5.000

o Modellfotos

2.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN 1992  
 DER LANDESHAUPTSTADT GRAZ  
 AUFHEBUNG DES AUFSCHLIESSUNGS-  
 GEBIETES Nr.5.19 A-14-K-435/1994-95



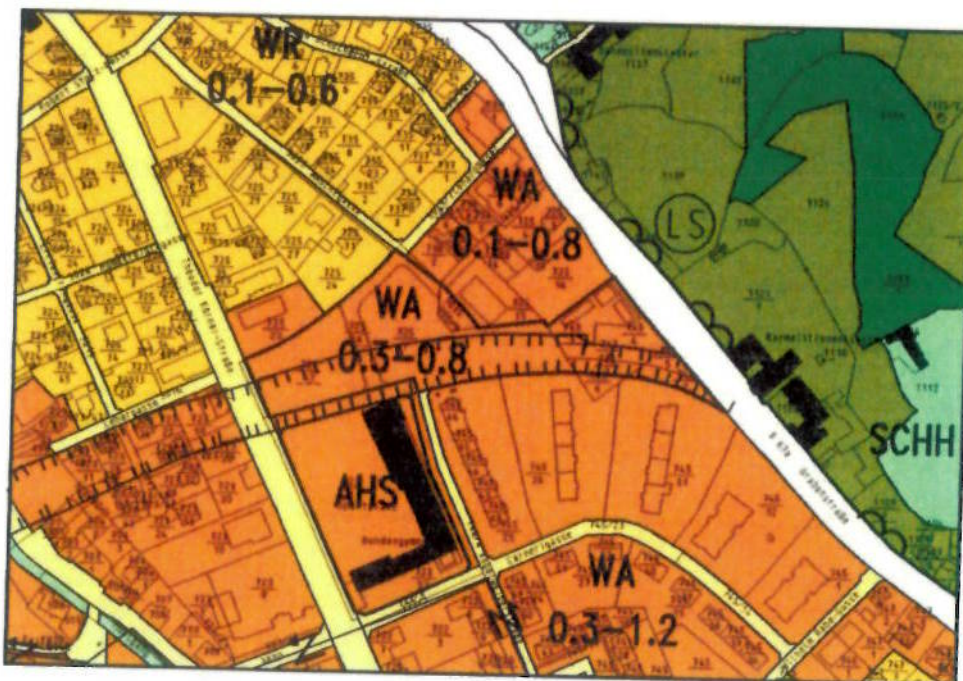
A14 Städtebauamt



VOR DER  
 AUFHEBUNG

Bestandteil des  
 Gemeinderatsbeschlusses  
 Die Schriftführerin: .....

2.0 FLWPL 1992



NACH DER  
 AUFHEBUNG

2.0 FLWPL 1992



GR-BESCHLUSS VOM 18.06.1998  
 RECHTSWIRKSAM AB 10.07.1998

M 1:5000

0 100m

1ha

Für den Gemeinderat:

