

# Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: Mag. Oliver Konrad

BerichterstatteIn: *GR Piffel-Pericic*

Graz, 21.09.2017

GZ: A 14-048441/2017

## 15.01.1 Bebauungsplan

### „Reininghausgründe“, 1.Änderung

XV Bez., KG Wetzelsdorf

## 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 15.01 Bebauungsplan  
„Reininghausgründe“, GZ: A 14-K-515/1995-20 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 15.01 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 15.01.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Der 15.01.1 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 15.01 Bebauungsplan „Reininghausgründe“ wurde am 09.11.1995 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 0,4-0,8 ausgewiesen.

Um den derzeit bestehenden Widerspruch zu übergeordneten Planung zu vermeiden, wird der 15.01 Bebauungsplan „Reininghausgründe“ zum 15.01.1 Bebauungsplan „Reininghausgründe“- 1.Änderung in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

## **§ 2 ÄNDERUNG des §5 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPANS 15.01**

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 09.11.1995 beschlossenen 15.01 Bebauungsplan „Reininghausgründe“, GZ.: A 14-K-515/1995-20 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

**Antrag,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 15.01.1 Bebauungsplan „Reininghausgründe“, 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

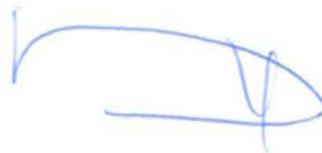
Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am.....20.1.2017.....

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>	2017-08-30T15:07:40+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>	2017-08-31T10:56:57+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>	2017-08-31T14:32:18+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 15.01 Bebauungsplan  
 „Reininghausgründe“  
 XV .Bez., KG Wetzelsdorf**

**zur Fassung:**

GZ.: A14-048441/2017

**15.01.1 Bebauungsplan  
 „Reininghausgründe“  
 1. Änderung  
 XV .Bez., KG Wetzelsdorf**

Bestandteil des  
 Gemeinderatsbeschlusses  
 Der Schriftführer: 

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 21.09.2017, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 15.01.1 Bebauungsplan „Reininghausgründe“, 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 15.01**

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 09.11.1995 beschlossenen 15.01 Bebauungsplan „Reininghausgründe“, GZ.: A 14-K-515/1995-20 bleiben aufrecht.
- (2) Der Bebauungsplan 15.01.1 Bebauungsplan „Reininghausgründe“ - 1. Änderung, GZ.: A 14-048441/2017 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 15.01 Bebauungsplan  
„Reininghausgründe“  
XV .Bez., KG Wetzelsdorf**

Bearbeiter: Mag. Oliver Konrad

**Zur Fassung:**

Graz, 21.9.2017

GZ: A14-048441/2017

**15.01.1 Bebauungsplan  
„Reininghausgründe“  
1. Änderung  
XV. Bez., KG Wetzelsdorf**

**Beschluss**

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: .....

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

**1. Ausgangslage**

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 15.01 Bebauungsplan „Reininghausgründe“, GZ: A 14-K-515/1995-20 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 15.01 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 15.01.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Der 15.01.1 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 15.01 Bebauungsplan „Reininghausgründe“ wurde am 09.11.1995 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 0,4-0,8 ausgewiesen.

Um den derzeit bestehenden Widerspruch zu übergeordneter Planung zu vermeiden, wird der 15.01 Bebauungsplan „Reininghausgründe“ zum 15.01.1 Bebauungsplan „Reininghausgründe“- 1.Änderung in folgenden Punkten geändert:

## VERORDNUNG:

**§ 2 ÄNDERUNG des §5 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 15.01**

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 09.11.1995 beschlossenen 15.01 Bebauungsplan „Reininghausgründe“, GZ.: A 14-K-515/1995-20 bleiben aufrecht. Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

**2. ALLGEMEINES**

- Der 15.01.1 Bebauungsplan „Reininghausgründe“- 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>	2017-08-31T10:57:51+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-515/1995-20

Graz, am 25.10.1995

Disk: VO-Be

Wi/Hö

**VIII.01 Bebauungsplan  
„Reininghausgründe“  
(Strassgangerstrasse/Schererstraße)  
für das Anschließungsgebietes 10.4**

Gst.Nr. T.v. 523, 531/1, 531/2

XV.Bez., KG. Wetzelsdorf

**Beschluß**

VERORNING

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 9.11.1995, mit der in Vollziehung der Aufgabe der örtlichen Raumordnung der XV.01 Bebauungsplan „Reininghausgründe“ (Straßganger Straße/Schererstraße) für das Anschließungsgebiet 10.4 beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 27, 28 und 29 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 (Stmk ROG), i. d. F. wird verordnet:

§ 1

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

§ 2

Soweit der Inhalt des Bebauungsplanes im Planwerk samt Planzeichenerklärung nicht oder nicht hinreichend zu entnehmen ist, werden in den §§ 3 - 11 weitere Anordnungen getroffen.

§ 3

Verkehrliche Erschließung

- (1) Die Schererstraße erhält gemäß Eintragung im Planwerk eine Breite von 8,00 m bis 10,00 m.
- (2) Die Steinäckerstraße erhält gemäß Eintragung im Planwerk eine Breite von 8,50 m.

#### § 4

##### Bebauungsweise

Innerhalb der Bebaugrenzlinsen ist nur eine offene bzw. gekuppelte Bebauungsweise zulässig.

#### § 5

##### Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte wird mit mindestens 0,3 und höchstens 0,8 der Nettobauplatzfläche festgelegt.

#### § 6

##### Bebauungsgrad

- (1) Der Bebauungsgrad wird mit mind. 0,15 und höchstens 0,35 der Nettobauplatzflächen festgelegt.
- (2) Am Bauplatz für Infrastruktur an der Ecke Schererstraße/Strassgangerstrasse ist ein Bebauungsgrad von höchstens 0,5 der Nettobauplatzfläche zulässig.

#### § 7

##### Baugrenzlinsen

Außerhalb der Baugrenzlinsen sind zulässig:

- (1) o Einhausung von Tiefgaragenabfahrten  
o Kellerabgänge einschließlich Einhausung  
o Balkone und Vordächer samt Stützkonstruktionen  
o 1-gesch. Nebengebäude und Flugdächer für Müll, Fahrräder, Kinderwägen, Gemeinschaftsräume u.dgl.  
o Lärmschutz-, Garten- und Hoftrennwände; Pergolakonstruktionen  
o Bauteile lt. § 12 des Steiermärkischen Baugesetzes.
- (2) In der gemeinsamen Mittelzone ("Spiel- und Erholungsraum") sind max. zwei Gebäude für Infrastruktureinrichtungen mit maximal 2 Geschossen und einer maximalen Bruttogeschossfläche von je 200 m<sup>2</sup> zulässig.

## § 8

## Verwendungszweck

- (1) Als Verwendungszweck sind Nutzungen lt. § 23 Abs 5 lit b Stmk ROG 1974 "Allgemeines Wohngebiet" zulässig.
- (2) Tankstellen, gewerbliche Garagen und Lagerplätze im Freien sind nicht zulässig.

## § 9

## Gebäudehöhen

- (1) Im Planwerk sind die maximalen zulässigen Geschossanzahlen eingetragen. Dabei dürfen die jeweiligen Traufhöhen und Firsthöhen folgende Werte (in Meter) nicht überschreiten:

<u>Geschossanzahl max.</u>	<u>Traufhöhe max.</u>	<u>Firsthöhe max.</u>
1G	4 m	6 m
2G	7 m	9 m
3G	10 m	12 m
4G	13 m	15 m
5G	16 m	18 m

- (2) Für Nebengebäude und Flugdächer ist nur eine Traufhöhe von max. 3,00 m und eine Firsthöhe von max. 4,00 m zulässig.

## § 10

## PKW – Abstellplätze, Freiflächen

- (1) Die laut Steierm. Baugesetz § 71 erforderlichen KFZ-Abstellflächen sind in Tiefgaragen oder in den Gebäuden integriert vorzusehen. Besucher-, Behindertenparkplätze und Parkplätze am Bauplatz für Infrastruktur sind davon ausgenommen.
- (2) KFZ-Abstellflächen im Freien sind sofern im Planwerk nicht detaillierter dargestellt – mit einem Baum je 4 PKW-Abstellplätze auszugestalten. Baumscheiben haben eine Mindestbreite von 2,00 m aufzuweisen.

## § 11

## Freiflächen, Grüngestaltung

- (1) Die im Planwerk dargestellten Freiflächen, Grünstreifen, Baumscheiben und Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen im Zuge der Bauplanung sind zulässig.

- (2) Die Baumpflanzungen entlang der Schererstraße, Steinäckerstraße und Straßgangerstraße sind mit Laubbäumen von mind. 20/25 lt. Baumschulnorm durchzuführen.
- (3) Am Gst.Nr. 523 (ÖWGES) ist das "Gestaltungskonzept – Juryergebnis des Gutachterverfahrens", Plan Nr. RH 001-D vom 15.6.1995 (siehe Beilage Erläuterungsbericht), als Grundlage für die Freiflächengestaltung im Bereich der Wohnbebauung heranzuziehen.  
Geringfügige Abweichungen im Zuge der Bauplanung sind zulässig.

## § 12

- (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, Kaiserfeldgasse 1/IV. Stock, während der Parteienverkehrszeit, 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)

Magistrat Graz  
A 14 - Stadtplanungsamt

A 14-K-515/1995-20

Graz, am 25.10.1995

Disk: 02-Erl-Be

Wi/Hö

**XV.01 Bebauungsplan**  
**„Reininghausgründe“**  
**(Straßganger Straße/Schererstraße)**  
für das Anschließungsgebietes 10.4  
Gst.Nr. T.v. 523, 531, 531/2  
XV. Bez., KG. Wetzelsdorf

**Beschluss**

ERLÄUTERUNGBERICHT

**1. Ausgangslage/Planungschronologie:**

Die Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft ÖWGES, 8010 Graz, Schillerplatz 4, begehrt als Eigentümerin die Widmung des Grundstückes 523 der KG. Wetzelsdorf für Wohnbauzwecke.

Diese Liegenschaft besteht aus den ehemaligen sogenannten Reininghausgründen im Bereich Straßganger Straße/Schererstraße, umfasst eine Fläche von rd. 62.995 m<sup>2</sup> und nimmt 95,3% des Anschließungsgebietes 10.4 (lt. Flächenwidmungsplan 1992 – Deckplan 1) ein.

Da die beabsichtigte Wohnbauung mit Mitteln nach dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 errichtet werden soll, wurde 1994 – mit finanzieller Beteiligung der Stadt Graz – ein zweistufiges, öffentliches, städtebauliches Gutachterverfahren (Architektenwettbewerb) für die städtebauliche Entwicklung für das gesamte Anschließungsgebiet durchgeführt, um eine bestmögliche Gestaltung für das Anschließungsgebiet zu erreichen; dies vor allem in Anbetracht der Größe des Planungsgebietes und seiner Ausweisung als Anschließungsgebiet. Zum Gutachterverfahren wurden die Arbeiten von 67 Architekturbüros eingereicht.

Mit Juryentscheid vom 9.3.1995 wurden drei gleichrangige Preisträger ermittelt und beauftragt, auf Basis ihrer Arbeiten ein gemeinsames Bebauungs- und Gestaltungskonzept zu erarbeiten, damit dieses als Grundlage für die Bebauungsplanung für das gesamte Anschließungsgebiet herangezogen werden kann.

Mit 1.6.1995 lag dieses Gestaltungskonzept der Architekten D.I. Kreutzer, D.I. Neuwirth und D.I. Schifko vor.

Es wurde vom Stadtplanungsamt aus städtebaulich-raumordnerischer Sicht geprüft und in Zusammenarbeit mit den Architekten finalisiert.

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

Mit dem abgehaltenen öffentlichen Gutachterverfahren und dem jetzt folgenden Bebauungsplan ist eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne eines Wohngebietes mittlerer Dichte sehr gut gewährleistet.

Der XV.01 Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 14.7.1995 bis zum 15.9.1995 zur allgemeinen Einsicht aufgelegt. Die Kundmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 14 vom 13.7.1995.

Die gemäß § 27 Abs 2 Stmk ROG anzuhörenden grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke sowie die örtliche Raumplanung zuständige Abteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden schriftlich mit Zustellnachweis über die Auflage des Bebauungsplanes verständigt.

Während der Auflagefrist langten vier Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigungen wird auf den Gemeinderatsbericht, GZ. A-14-K 515/1995-20, verwiesen.

Es erfolgte eine Änderung gegenüber der Auflage derart, als dass der ursprünglich 7-geschossige Gebäudeteil, er als Eingangsmotiv entlang der Schererstraße situiert ist, nunmehr mit max. 5-geschosig festgelegt ist.

Diese Änderung hat keine Rückwirkung auf Dritte.

## **2. Verordnung und gesetzliche Bindungen**

### **2.1 Stadtentwicklungskonzept 1990:**

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

### **2.2 2.0 Flächenwidmungsplan 1992:**

Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplangebiet großteils als „Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 – 0,8 ausgewiesen.

Die im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Vorbehaltsfläche für einen öffentlichen Park mit einer Fläche von ca. 9.300 m<sup>2</sup> wurde mit Wirkung vom 26.2.1994 aufgehoben.

(Anmerkung: Seitens der ÖWGES wurde anlässlich der Aufhebung der Vorbehaltsfläche der Stadt Graz zugesichert, auf ihrem Areal ähnlich dimensionierte

Freiflächen (auch in Teilflächen) anzulegen und diese für einen öffentlichen Park zur Verfügung zu stellen – dies ist im gegenständlichen Bebauungsplan sichergestellt).

Deckplan 1: Aufschließungsgebiet Nr. 10.4

Deckplan 2: nicht betroffen

Deckplan 3: Aufschließungsgebiet

Deckplan 4: Energieversorgung: Fernwärmevorranggebiet – Ausbau

### 2.3 Weitere Verordnung und gesetzliche Bindungen:

Weiteres Grundwasserschongebiet

## 3. Bestandssituation, Lage und Erschließung

### 3.1 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet umfasst folgende Grundstücksflächen:

a) Gst.Nr. 523; 62.995 m<sup>2</sup> minus 214 m<sup>2</sup> für den Weg zwischen der Gst.Nr. 524 und 526; dh. 62.781 m<sup>2</sup>.

Eigentümer: ÖWGES, Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft, Schillerplatz 4, 8010 Graz

b) Gst.Nr. 531/1, 1.994 m<sup>2</sup>.

Eigentümer: Franz und Maria Fuchs, Straßganger Straße 129 (Grundbuchstand 6.7.1994)

c) Teil v. Gst.Nr. 531/2, ca. 1.000 m<sup>2</sup>.

Eigentümer: Franz und Maria Fuchs, Straßganger Straße 129 (Grundbuchstand 6.7.1994)

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes beträgt somit 65.775 m<sup>2</sup>.

Davon sind im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 ca. 64.043 m<sup>2</sup> als "Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet" mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 – 0,8 und ca. 1.732 m<sup>2</sup> als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 – 0,8 ausgewiesen.

### 3.2 Situierung und Umgebung:

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz zwischen der Straßganger Straße im Westen, der Wetzelsdorfer Straße im Norden, der GKB-Bahnstraße im Osten und der Belgierkaserne im Süden. Das Baugebiet ist durch seine Größe und seine zum Teil vorhandenen und noch verbesserbaren infrastrukturellen Gegebenheiten von hoher städtebaulicher Bedeutung.

Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:

Im Norden im Bereich des Josef-Kienzl-Weges bis zur Wetzelsdorfer Straße:

- Im Bereich der Steinäckerstraße kleine, reihenhausartige Wohnsiedlungen, 2-geschossig
- Flächenwidmungsplan 1992: WA 0,1 – 0,6

Im Osten und Süd-Osten der Steinäckerstraße und des Dr. Empergerweges:

- Hofartige Geschosswohnanlagen, 3- bis 4-geschossig.
- Flächenwidmungsplan 1992: WA 0,3 – 0,8

Im Süden gegenüber der Schererestraße:

- Auf Handtuchparzellen, 2 ½-gesch. Kleinhausbebauung und ein 1-gesch., hallenartiger Lebensmittelmarkt
- Entlang der Jakob-Gschiel-Gasse 8- bis 9-gesch. Hochhausbebauung
- Weiter im Süden des Areal der Belgierkaserne
- Flächenwidmungsplan 1992: WA 0,1 – 0,8

Im Südwesten im Bereich der Straßganger Straße:

- Kleinwohnhausbebauung, 2-geschossig
- Flächenwidmungsplan 1992: Im Bereich der Straße WA 0,3 – 0,8; in der Tiefe WR 0,1 – 0,6

Im Westen bis zur Straßganger Straße:

- Insgesamt 6 Liegenschaften von 776 m<sup>2</sup> bis 1707 m<sup>2</sup>; unbebaut; 4 mit z.T. älteren, kleineren Einfamilienhäusern; 1 mit einem kleinen 1-gesch. Geschäftsgebäude.
- Flächenwidmungsplan 1992: WA 0,1 – 0,8

Im Westen gegenüber der Straßganger Straße:

- Ein großflächiges, bis zur Krottendorfer Straße reichendes Aufschließungsgebiet
- Flächenwidmungsplan 1992: WA 0,1 – 0,8 und WR 0,1 – 0,6

Im Nord-Osten im Bereich der Straßganger Straße, Kreuzung Wetzelsdorfer Straße:

- Kleinhausbebauung und kleinere Gewerbebetriebe, Bebauung meist 2-geschossig
- Flächenwidmungsplan 1992: J1 0,2 – 1,5

### 3.3 Vorhandene Bebauung – Topographie:

Das Planungsgebiet ist unbebaut, topographisch eben und wird zur Zeit mit Ackerflächen genutzt.

### 3.4 Umwelteinflüsse und Auswirkungen:

- Klimatologische Besonderheit: geringe Durchlüftung
- Die im Westen vorbeiführende Straßganger Straße wird in der Straßenverkehrslärmkarte 1992 tagsüber als mit 65 – 70 dB und nachtsüber als mit 55 – 60 dB belastet angeführt.

- Im Norden zum Bauplatz führt der sogenannte Einödbach in einem ca. 0,5 m höher als der Bauplatz liegenden, rigolartigem Gerinne vorbei. Er endet zur Zeit im Kreuzungsbereich der Steinäckerstraße/Steinriegelgasse.  
(Anmerkung: Da dieser Bach periodisch Wasser führt, wobei es zeitweise zu Ausuferung vor allem auf das Gst.Nr. 523 kommt, wird in einem Sachverständigen-Gutachten, welches dem städtebaulichen Gutachterverfahren zugrunde lag, die Anlage eines Verdunstungs- und Versickerungsbereiches für den Hochwasserabfluss in dem zukünftigen, öffentlich zugänglichen Parkbereich dringend empfohlen. Diese Möglichkeit ist im vorliegenden Bebauungsplan sichergestellt.

### 3.5 Infrastruktur:

Das Stadtteilzentrum Wetzelsdorf, daher der Bereich um die Kreuzung der Straßgangerstraße mit der Peter Rosegger-Straße, liegt rd. 700 m entfernt (Postamt, Bank, Kirche, Bezirksamt).

Die Volksschule in der Loewe-Gasse liegt rd. 400 m entfernt.

### 3.6 Verkehrliche Erschließung:

#### a) Öffentlicher Verkehr:

- Die Buslinie 33 führt entlang der Straßganger Straße (10 Min. –Intervall)
- Die Endstation der Straßenbahnlinie 7 liegt rd. 500 m entfernt.

#### b) Straßenmäßige Erschließung:

Das Planungsgebiet liegt an der

- Straßganger Straße (Landstraße), der
- Schererstraße, deren Anbindung an die Straßganger Straße zukünftig mit einer Lichtsignalanlage erfolgen soll und der
- Steinäckerstraße.

### 3.7 Ver- und Entsorgung

#### a) Kanal:

Es sind lt. Angaben des Kanalbauamtes, Kanälen in allen umliegenden Straßenzügen, dh. in der Schererstraße, der Steinäckerstraße und der Straßganger Straße vorhanden, ein Kanalanschluss daher leicht herstellbar.

#### b) Energieversorgung:

Im Deckplan zum Flächenwidmungsplan 1992:

Fernwärmevorranggebiet – Ausbau

## **4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet**

### 4.1 Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet

Für das Aufschließungsgebiet 10.4, Schererstraße, XV. Bezirk, KG. Wetzelsdorf, waren folgende Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet gegeben:

Zitat 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. Trifft nicht zu.
3. Mängel in der äußeren Verkehrserschließung (öffentlicher Verkehr), Sicherstellung einer ausreichenden Verkehrsinfrastruktur.
4. Der Verwendung als vollwertige Bauland entgegenstehende öffentliche Interessen: Siedlungspolitische, wirtschaftliche, fehlende technische und soziale Infrastruktur, Notwendigkeit von Grundstücksumlegungen, etc.

Mit Erstellung des Bebauungsplanes werden eine geordnete Siedlungsentwicklung und die Verkehrserschließung sichergestellt. Desgleichen steht kein öffentliches Interesse der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegen.

Aufgrund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse wird, in Verbindung mit der Verordnung des XV.01 Bebauungsplanes "Reininghausgründe (Straßganger Straße/Schererstraße)", gemäß § 23 Abs 3 Stmk ROG 1974 die Festlegung von Aufschließungsgebiet für die Gst.Nr. T.v. 523, 531/1 und T.v. 521/2, KG. Wetzelsdorf, aufgehoben.

Die Ausweisung im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Grazerfolgt nunmehr als vollwertiges Bauland, "Allgemeines Wohngebiet", mit einer Bebauungsdichte von 0,1 – 0,3.

## **5. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **5.1 Verkehrsanlagen**

- Die Schererstraße erhält gemäß Eintragung im Planwerk eine regulierte Breite von 8,00 m – 10,00 m. Die Breite von 8,00 m gliedert sich wie folgt:  
 Fahrbahn 6,50 m, südseitiger Gehsteig 1,50 m.  
 Im Norden der Straße werden auf dem Gst. Nr. 523 öffentlich benutzbare Besucherparkplätze in Senkrechtaufstellung verbunden mit einer Baumreihe angeordnet. Anschließend befindet sich ein öffentlich benutzbarer Gehsteig mit einer Breite von mind. 2,0 m.
- Die Steinäckerstraße erhält gemäß Eintragung im Planwerk eine regulierte Breite von 8,50 m.  
 Die Breite gliedert sich wie folgt:  
 Fahrbahn 6,50 m, westseitiger Gehsteig 2,00 m.
- Für die Schererstraße und für die Steinäckerstraße sind Teile vom Gst.Nr. 523 in das öffentliche Gut abzutreten. Die beiden übrigen Grundstücke im Planungsgebiet sind von Abtretungen nicht betroffen.
- Die Parkierung für die Wohnbebauung im Planungsgebiet hat generell in Tiefgaragen zu erfolgen – ausgenommen Besucher- und Behindertenparkplätze.
- Ein Rad- und Fußwegverbindung wird von der Schererstraße zur Fortsetzung der Nestroygasse (Grundstück 536/12, derzeit in Privatbesitz) hergestellt.

- Die interne Erschließung der Wohnanlage ist überwiegend fußläufig vorgesehen, jedoch ermöglichen 2 Notwege die Erreichbarkeit der Gebäude. Zugleich dienen diese als Fahrweg für die Müll-Entsorgung.

## 5.2 Bebauung

Die Bebauung gliedert sich in drei Wohnquartiere:

- Im Westen sind zwei N-S-verlaufende Gebäudezeilen angeordnet. Die Bebaubarkeit von Gst. 531/1 ist durch die festgelegten Bauflucht- und Baugrenzlinien gegeben.
- Im Süden bilden entlang der Schererstraße vier U-förmige Höfe das bestimmende Bebauungsmuster.
- Im Norden wird die Bebauung durch O-W-verlaufende Zeilen bestimmt, die mit Nebengebäuden und Pergolakonstruktionen wiederum hofartige Wohnquartiere bilden.

Das Bebauungskonzept, welches wie oben dargestellt, durch ein öffentliches, 2-stufiges Gutachterverfahren erstellt wurde, strukturiert mit den unterschiedlichen Quartiersausbildungen die Wohnanlage und führt im Osten die anschließende hofartige Bebauung (Empergersiedlung) fort.

Die Gebäudehöhen sind im wesentlichen 3- bis 4-geschossig gegeben; einmal ist ein 5-geschossiger, turmartiger Baukörper als "Eingangsmotiv" in die Wohnanlage vorgesehen.

- An der Kreuzung Straßganger Straße/Schererstraße ist die Möglichkeit gegeben, einen Bauplatz abzutrennen und für eine Infrastruktureinrichtung – z.B. einen Lebensmittelmarkt – zu nutzen.
- In der Siedlungseigenen O-W-verlaufenden Grünzone wird die Möglichkeit offengehalten, nach Bedarf Kleingeschäfte (Bäckerei, Tagescafe oder dgl.) errichten zu können.

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 liegen im Westen die von der ÖWGES der Stadt Graz zur Verfügung gestellten öffentlich zugänglichen Parkflächen mit der Retentionsfläche für den Einödbach.

Die Planung über diesen Parkbereich und die Retentionsfläche ist in Vorbereitung.

In der Mitte der Wohnanlage ist eine O-W-verlaufende Grünzone vorgesehen. Damit bekommt die Wohnanlage ein grünes "Rückgrat" und wird in einzelne Wohnquartiere gegliedert.

Entlang der Straßganger-, Scherer- und Steinäckerstraße sind jeweils durchgehende Baumreihen angeordnet.

Durch die überwiegende Parkierung der Autos in Tiefgaragen wird die Grüngestaltung der Freiflächen wesentlich verbessert.

## **6. Städtebauliche Kenngrößen**

Fläche des Bebauungsplangebietes: ca. 65.775 m<sup>2</sup>

Verwendungszweck: Allgemeines Wohngebiet

Bebauungsdichte: 0,3 – 0,8

Maximale Bruttogeschossfläche: 52.620 m<sup>2</sup>

Baupotential: ca. 550 – 600 WE

Öffentlich zugängliche Parkplatzfläche: mind. 9.300 m<sup>2</sup>

## **7. Allgemeines**

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

Der XV.01 Bebauungsplan enthält ein Planwerk im M 1:500 auf Basis des Digitalen Stadtplanes von Graz mit Katasterdaten mit Stand 1992. Zwischenzeitlich geänderte Gebäudegrundflächen sind in diesem Plan (gesondert bezeichnet) ergänzt.

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

Für den Gemeinderat:

(D.I. Heinz Rosmann)

Beilagen:

- Ausschnitt Flächenwidmungsplan 1992, M 1:5000, vor der Aufhebung als Aufschließungsgebiet, nach der Aufhebung als Aufschließungsgebiet.

- Gestaltungskonzept – Juryergebnis des öffentlichen Gutachterverfahrens  
(Verfasser: Architekten D.I. Kreuzer, D.I. Neuwirth, D.I. Schifko) vom 15.6.1995  
(Verkleinerung)
- Legende zum Gestaltungskonzept