

# Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: Mag. Oliver Konrad

BerichterstellerIn: *GR Piffl-Peacock*

GZ: A 14-047791/2017

Graz, 21.09.2017

## 04.05.1 Bebauungsplan

### „Waldertgasse“, 1. Änderung

IV Bez., KG Lend

## 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 04.05 Bebauungsplan „Waldertgasse“, GZ: A 14-K-626/1998-34 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 04.05 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 04.05.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Der 04.05.1 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 04.05 Bebauungsplan „Waldertgasse“ wurde am 08.11.2000 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 04.05 Bebauungsplan „Waldertgasse“ zum 04.05.1 Bebauungsplan „Waldertgasse“-1.Änderung in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

## **§ 2 ÄNDERUNG des §5 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 04.05**

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 08.11.2000 beschlossenen 04.05 Bebauungsplan „Waldertgasse“ GZ.: A 14-K-626/1998-34 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 04.05.1 Bebauungsplan „Waldertgasse“, 1. Änderung, bestehend aus dem Wortlaut und Erläuterungsbericht.

Der Bearbeiter:  
Mag. Oliver Konrad  
(elektronisch gefertigt)

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

Der Abteilungsvorstand:  
DI Bernhard Inninger  
(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>	2017-08-30T12:58:57+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>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2017-08-31T10:55:44+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>	2017-08-31T14:37:24+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 04.05 Bebauungsplan  
 „Waldertgasse“  
 IV .Bez., KG Lend**

Bestandteil des  
 Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: *[Handwritten Signature]*

**zur Fassung:**

GZ.: A14-047791/2017

**04.05.1 Bebauungsplan  
 „Waldertgasse“  
 1. Änderung  
 IV .Bez., KG Lend**

~~Stadtsenats- bzw. Ausschuss-Sitzung  
 wurde in der öffentlichen - nicht öffentlichen -  
 nicht öffentlichen - Orts-Sitzung  
 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 04.05.1 Bebauungsplan  
 „Waldertgasse“, 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 04.05

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 08.11.2000 beschlossenen 04.05 Bebauungsplan „Waldertgasse“ GZ.: A 14-K-626/1998-34 bleiben aufrecht.
- (2) Der Bebauungsplan 04.05.1 Bebauungsplan „Waldertgasse“ - 1. Änderung, GZ.: A 14-047791/2017 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 04.05 Bebauungsplan  
„Waldertgasse“  
IV .Bez., KG Lend**

Bearbeiter: Mag. Oliver Konrad

**Zur Fassung:**

Graz, 21.9.2017

GZ: A14-047791/2017

**04.05.1 Bebauungsplan  
„Waldertgasse“  
1. Änderung  
IV. Bez., KG Lend**

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: *W*

**Beschluss**

~~Stadtsenats- bzw. Ausschuss-Sitzung  
wurde in der hiesigen  
nicht öffentlichen - GR - Sitzung  
... einstimmig angenommen  
Graz, am 21/9/17  
Der Schriftführer~~

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

**1. Ausgangslage**

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 04.05 Bebauungsplan „Waldertgasse“, GZ: A 14-K-626/1998-34 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 04.05 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 04.05.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Der 04.05.1 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 04.05 Bebauungsplan „Waldertgasse“ wurde am 08.11.2000 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 04.05 Bebauungsplan „Waldertgasse“ zum 04.05.1 Bebauungsplan „Waldertgasse“- 1. Änderung in folgenden Punkten geändert:

## VERORDNUNG:

**§ 2 ÄNDERUNG des §5 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 04.05**

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 08.11.2000 beschlossenen 04.05 Bebauungsplan „Waldertgasse“ GZ.: A 14-K-626/1998-34 bleiben aufrecht. Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

**2. ALLGEMEINES**

- Der 04.05.1 Bebauungsplan „Waldertgasse“- 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>	2017-08-31T10:56:36+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-626/1998-34

Graz, am 19.10.2000  
Wi/Wi

**04.05 Bebauungsplan**  
**„Waldertgasse“**  
IV. Bez., KG. Lend

**Beschluß**

**VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 08.11.2000, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 04.05 Bebauungsplan „Waldertgasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 27, 28 und 29 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 (Stmk ROG), in der Fassung LGBl. Nr. 59/1995, in Verbindung mit § 8 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 wird verordnet:

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung. Dem Bebauungsplan ist ein Erläuterungsbericht angeschlossen.
- (2) Im Falle eines Widerspruches 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

- (1) Straßenfluchtlinien für öffentliche Verkehrsflächen (G – Gemeindestraßen) sind im Planwerk rot dargestellt.  
Die Waldertgasse erhält gemäß Regulierungsplan im Norden eine Breite von 6,00 m und im Süden eine Breite von 12,50 m.
- (2) Grundabtretungen für öffentliche Verkehrsflächen gemäß §14 Stmk. Baugesetz 1995 sind erforderlich und werden in den jeweiligen Baubewilligungsverfahren vorgeschrieben.

§ 4  
Bebauungsweise

Innerhalb der Baugrenzlinien ist die offene, geschlossene bzw. gekuppelte Bebauungsweise zulässig.

§ 5  
Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte ist gemäß 2.09 Flächenwidmungsplan 1992, 9. Änderung 1997, mit mindestens 0,3 und höchstens 0,8 der Nettobauplatzflächen festgelegt.

§ 6  
Bebauungsgrad

Der Bebauungsgrad wird mit mind. 0,15 und höchstens 0,4 der Nettobauplatzflächen festgelegt.

§ 7  
Baugrenzlinien

Im Planwerk sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.

Die Baugrenzlinien gelten nicht für Nebengebäude, Flugdächer, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und dergleichen. Diese Bauten sind auch außerhalb der Baugrenzlinien für Hauptgebäude zulässig.

Unabhängig von den Baugrenzlinien haben sämtliche Gebäude die baugesetzlichen Abstände zu den Nachbarliegenschaften aufzuweisen.

§ 8  
Verwendungszweck

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

§ 9  
Geschoßanzahl, Gebäudehöhen

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen und die jeweiligen Höhenbezugspunkte eingetragen.  
Dabei gelten bezogen auf die jeweiligen Höhenbezugspunkte folgende Höhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
2 G	max. 7,00 m	-----
3 G	max. 9,50 m	-----
4 G	max. 12,50 m	max. 14,00 m
5 G	max. 15,50 m	max. 17,00 m

- (2) Aufbauten über der Gebäudehöhe sind bei den mit 2G + D bzw. 3G + D bezeichneten Gebäuden zulässig, wenn sie innerhalb eines Profiles von maximal 45 Grad liegen und die Höhe der Aufbauten nicht mehr als 4,00 m beträgt - ausgenommen davon sind punktuelle Überhöhungen wie z.B. Kamine, Lüftungsrohre, u. dgl.

### § 10 PKW-Abstellplätze

Die laut Stmk Baugesetz 1995 erforderlichen Kfz-Abstellplätze sind in Tiefgaragen anzuordnen. Die Besucherparkplätze sind im Bereich zwischen der Waldertgasse und dem östlichen Gebäude vorzusehen.

### § 11 Freiflächen, Geländeänderungen, Grüngestaltungen (gemäß §8 Stmk BauG 1995)

- (1) Eine Aufschüttung der bestehenden Senke im Planungsgebiet ist derart zulässig, daß auf der südlichen Hälfte der Senke um maximal 2,50 m und auf der nördlichen Hälfte der Senke um maximal 1,30 m gegenüber dem jetzig bestehenden Gelände (dokumentiert im Lage- und Höhenplan 1:500, DI Breinl, GZ: 3675/98 vom 26.08.1998) aufgeschüttet werden darf. Es ist zulässig innerhalb der Aufschüttungen eine Tiefgarage zu integrieren.

Unmittelbar an der Nordgrenze des Planungsgebietes ist jedoch auf das jetzig bestehende Gelände abzuböschten. Diese Böschung ist flacher als 1:2 auszuführen.

- (2) Die Freiflächen und Baumpflanzungen sind gemäß dem Planwerk 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.
- (3) Die Baumpflanzungen sind mit Laubbäumen von mind. 16/18 lt. Baumschulnorm durchzuführen. Die Baumscheiben haben eine Mindestbreite von 2,00 m aufzuweisen.
- (4) Freiliegende Tiefgaragen sind mit mindestens 50 cm Erdüberdeckung auszuführen.

§ 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, Europaplatz 20, 6.Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Für den Gemeinderat:  
Der Bürgermeister:

(Alfred Stingl)

Magistrat Graz  
A 14 - Stadtplanungsamt

A 14-K-626/1998-34

Graz, am 19.10.2000  
Wi/Wi

**04.05 Bebauungsplan**  
**„Waldertgasse“**  
IV. Bez., KG. Lend

**Beschluß**

ERLÄUTERUNGSBERICHT

**1. Ausgangslage/Planungschronologie**

Die Gemeinnützige Grazer Wohnungsgenossenschaft (GGW), Neuholdaugasse 5, 8010 Graz, als Eigentümerin der Grundstücke Nr. 1158/1, 1159/1, 1160/1, 1160/2, 1161, 1162, 1163 und 1167/1 der KG Lend, im Gesamtausmaß von 27.578 m<sup>2</sup> brutto, begehrt die Erstellung eines Bebauungsplanes, um die Liegenschaft für Wohnbauzwecke nutzen zu können.

Für das Planungsgebiet wurde - mit 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 25 Architekturbüros eingereicht.

Mit Juryentscheid vom 09.11.1999 wurde als erster Preis (1.Preis und städtebauliches Leitprojekt) das Baukonzept des Architekturbüros DI Michael Neuwirth ermittelt. Dieses Projekt zeichnete sich u.a. durch niedrige Baukörper im Norden und Westen (trotz der Notwendigkeit die Bebauungsdichte von 0,8 einzuhalten) gegenüber anderen Beiträgen aus.

Das prämierte Gestaltungskonzept wurde in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt finalisiert.

Der vorliegende Bebauungsplan stellt die Umsetzung dieses Baukonzeptes sicher.

Es ergibt sich ein Wohnbaupotential von insgesamt ca. 205 - 210 Wohneinheiten, welche in drei bis vier Bauabschnitten von der Wohnbaugenossenschaft errichtet werden sollen.

Als Grundlage für die Bebauung liegen u.a. ein detailliertes bodenmechanisches Gutachten und ein schalltechnisches Gutachten vor. Aus diesen ergeben sich keine Einwände gegen die geplante Bebauung.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 23.06.2000 bis zum 21.08.2000 öffentlich aufgelegt und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt. Die Kundmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. 10 vom 21.06.2000.

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

Des Weiteren wurden der Bezirksrat und diverse Magistratsdienststellen informiert.

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunftstätigkeit.

Es erfolgte auch eine Bürgerinformation in der Pfarre St. Vinzenz am 13.07.2000 unter Anwesenheit des zuständigen Stadtsenatsreferenten, der betreibenden Wohnbaugenossenschaft und des planenden Architekten.

Während der Auflage konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekanntgegeben werden.

Es langten 4 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

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

Es wurde jedoch im Sinne einer Einwendung die Zufahrtssituation im Südosten geprüft und die Straßenregulierung auf die tatsächlich in natura vorhandene Situation angepaßt und verbreitert. Damit kann ein dortiger Grünstreifen mit ca. 20 Pappeln erhalten werden und der Fahrverkehr ausschließlich im Osten dieses Grünstreifens (und weg von dem Gebäude Dreierschützengasse 10) bleiben.

Es entstehen dadurch keine Rückwirkungen auf Dritte.

## **2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen**

### **2.0 Flächenwidmungsplan 1992:**

Im 2.09 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz, 9. Änderung 1997, rechtswirksam mit 29.05.1998, ist das Planungsgebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 - 0,8 ausgewiesen.

Aufgrund der Größe der Liegenschaft ist die Erstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

## **3. Bestandssituation, Lage und Erschließung**

### **3.1 Planungsgebiet:**

Das Planungsgebiet besteht aus folgenden Grundstücken im Eigentum der GGW:

1158/1.....	2.700 m <sup>2</sup>
1159/1.....	3.610 m <sup>2</sup>
1160/1.....	1.327 m <sup>2</sup>
1160/2.....	2.855 m <sup>2</sup>
1161.....	14 m <sup>2</sup>
1162.....	88 m <sup>2</sup>
1163.....	5.345 m <sup>2</sup>
1167/1.....	11.639 m <sup>2</sup>

Das Planungsgebiet hat somit ein Gesamtausmaß von 27.578 m<sup>2</sup> brutto.

### **3.2 Situierung und Umgebung:**

#### **Großräumige Lage:**

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz im Straßengeviert Alte Poststraße (im Westen), Peter-Tunner-Gasse (im Norden), Waagner-Biro-Straße (im Osten) und der Dreierschützengasse (im Süden).

Der Gebietsbereich liegt im Nordosten des historischen Zentrums von Eggenberg/ Algersdorf (ca. 600 – 800 m entfernt).

Er wird u. a. durch die großflächigen Industrie- und Bahnanlagen im Osten und durch die Wohnbebauung entlang der Alten Poststraße und der Algersdorfer Straße bestimmt.

### Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:

#### Im Norden:

Es befindet sich an der dortigen Waldertgasse und Wolkensteingasse ein großflächiges Einfamilienhaus-Siedlungsgebiet (Flächenwidmungsplan 1992: WA 0,1 – 0,6).

#### Im Osten:

Zwischen der Waldertgasse, Grundstück Nr. 1168, und der Waagner-Biro-Straße befindet sich das Areal der Fa. Waagner-Biro mit überwiegend Verwaltungsgebäuden (Flächenwidmungsplan 1992: J1 0,2 – 2,5 und J2 0,2 – 2,5). Östlich der Waagner-Biro-Straße sind großflächig Industriehallen bis zur Eisenbahntrasse gegeben (Flächenwidmungsplan 1992: J2 0,2 – 2,5).

#### Im Süden:

Entlang der Dreierschützengasse befindet sich Geschoßwohnbebauung mit einem 8-geschossigen Gebäude im Osten, drei 5-geschossigen Gebäuden im Süden und einer U-förmigen, 2- bis 4-geschossigen Wohnhausanlage im Westen (Flächenwidmungsplan 1992: WA 0,3 – 0,8).

Südlich der Dreierschützengasse wird gerade eine neue Wohnanlage errichtet (Flächenwidmungsplan 1992: WA 0,3 – 0,8). Die Baufläche an der Kreuzung Dreierschützengasse/Waagner-Biro-Straße ist für den Standort eines Bundesgymnasiums vorgesehen.

#### Im Westen:

Zwischen dem Planungsgebiet und der Alten Poststraße befinden sich vier langgestreckte, 4-geschossige Wohngebäude entlang des dortigen Konsumweges (Flächenwidmungsplan 1992: WA 0,3 – 0,8).

### 3.3 Topographie/bestehende Objekte:

Der Gebietsbereich ist eben. Auch das Planungsgebiet ist eben. Es ist jedoch am nördlichen Grundstück Nr. 1167/1 eine großflächige Senke von ca. 2,70 m Tiefe gegeben, welche ca. 3/4 der Fläche dieses Grundstückes umfaßt (derzeitiges Fußballfeld). Diese Senke setzt sich auch auf den direkt im Norden angrenzenden Einfamilienwohnhaus-Liegenschaften entlang der Waldertgasse fort. Erst die Einfamilienhäuser an der Waldertgasse und die Straße liegen wieder höher.

Das Areal des Planungsgebietes wurde in der Vergangenheit als großflächiger Parkplatz für einige hundert Autos (im mittleren Teil), als Fußballfeld (im nördlichen Teil) und als Bauhof (im südlichen Teil) genutzt. Diverse bestehende Objekte im südlichen Teil wurden vor kurzem abgebrochen.

### 3.4 Umwelteinflüsse und -auswirkungen:

Verkehrsimmissionen aus den anliegenden Straßen sind nicht oder kaum gegeben.

Diverse Immissionen aus dem Bereich der östliche gelegenen Industrieliegenschaften sind derzeit kaum gegeben, können jedoch nicht zur Gänze ausgeschlos-

sen werden; es besteht jedoch seitens der Fa. Waagner-Biro die Absicht zwischen der Waldertgasse und der Waagner-Biro-Straße nur Verwaltungs- und Büronutzung zu halten.

Planungshinweise aus klimatologischer Sicht (gemäß Stadtentwicklungskonzept 1990 – Stadtklimaanalyse Graz, 1994):

- Klimatische Besonderheiten:  
geringe Durchlüftung; nach Süden zunehmende Nebelhäufigkeit.
- Planerische Empfehlungen:  
Bebauung max. 4 – 5-geschossig; keine festen Brennstoffe.

### 3.5 Infrastruktur:

Der Bereich ist aufgrund seiner Lage in mittlerer Entfernung zum Ortszentrum Eggenberg/Algersdorf mit allen infrastrukturellen Einrichtungen gut erschlossen.

### 3.6 Verkehrliche Erschließung:

#### Straßenmäßige Erschließung:

Das Planungsgebiet liegt an der Waldertgasse (Grundstück Nr. 1168; öffentliches Gut), welche von der Dreierschützengasse (öffentliches Gut) abzweigt und im Südosten an das Planungsgebiet führt.

Die Zufahrt ist von hier aus gegeben.

Eine Zufahrt von Norden über den dortigen Ast der Waldertgasse oder über die Wolkensteingasse ist nicht geplant (Privatstraßen und geringe Breiten).

Für die Verbreiterung der Waldertgasse ist eine Fläche von ca. 460 m<sup>2</sup> von der Fläche des Planungsgebietes an das öffentliche Gut abzutreten. Damit ergibt sich die Fläche des Planungsgebietes mit ca. 27.118 m<sup>2</sup> netto.

#### Öffentlicher Verkehr:

Entlang der Dreierschützengasse führt die Buslinie 85; eine Haltestelle ist ca. 150 m entfernt.

Die Haltestelle der Straßenbahnlinie 1 an der Kreuzung Alte Poststraße/Georgigasse ist ca. 800 m entfernt.

### 3.7 Ver- und Entsorgung:

Kanal: Gemäß einer Stellungnahme des Kanalbauamtes ist es geplant den bestehenden Kanal von der Dreierschützengasse aus in die Waldertgasse zu verlängern. In diesen Kanal sind die Schmutzwässer einzuleiten.

Sonstige Leitungsträger: Die Anschlüsse an die anderen Leitungsträger sind entwickelbar.

## 4. Inhalt des Bebauungsplanes

### 4.1 Verkehrsanlagen:

Die straßenmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt, wie oben beschrieben, über die Waldertgasse im Osten. Nahe der Straße sind die Besucher-Stellplätze angeordnet.

Die laut Stmk. Baugesetz 1995 erforderlichen PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen anzuordnen, wobei laut Gestaltungskonzept drei Tiefgaragen (gemäß den Bauabschnitten) geplant sind. Die Zufahrt erfolgt von der Waldertgasse im Osten.

Die Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz erfolgt über die Waldertgasse.

Zur internen Erschließung dienen diverse Zufahrtswege (Notwege) und Gehwege.

### 4.2 Bebauung:

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

So ist gemäß dem Gestaltungskonzept im Osten entlang der Waldertgasse ein langgestrecktes Gebäude gegeben, welches gleichsam das „Rückgrat“ für die Wohnanlage darstellt und zugleich eine Lärmabschirmung von Osten her (Industriegrundstücke) ermöglicht.

In der Mitte und im Westen des Planungsgebiets sind kleinere, Ost–West gerichtete Baukörper gegeben, welche jeweils überwiegend südorientierte Wohnungen aufweisen. Infolge der geringen Höhenentwicklung der Gebäude (2-geschossig mit Dachaufbauten und 3-geschossig mit Dachaufbauten) und der gewählten Abstände ist eine gute Besonnung und Belichtung der Wohnungen gewährleistet.

Insgesamt wird durch das Bebauungskonzept eine hohe städtebaulich-räumliche Qualität bei Ausnutzung der im Gebietsbereich maximal möglichen Bebauungsdichte erreicht.

### 4.3 Grünraumgestaltung:

Durch die Parkierung der Autos überwiegend in Tiefgaragen werden für die Gestaltung der Freiräume Flächen gewonnen.

So sind im Inneren der Wohnanlage zusammenhängende Grün- und Freibereiche vorgesehen. Diese werden zum Teil als Privatgärten genutzt. Große Teile sind auch als Kleinkinderspielplätze und Spielwiesen genutzt. Entlang der Hauptachsen und entlang der Waldertgasse im Osten sind jeweils durchgehende Baumreihen angeordnet.

### **5. Städtebauliche Kenngrößen**

Fläche des Bebauungsplangebietes: 25.578 m<sup>2</sup> brutto  
Verwendungszweck: „Allgemeines Wohngebiet“  
Bebauungsdichte: 0,3 - 0,8  
Baupotential: ca. 205 - 210 Wohneinheiten

### **6. Allgemeines**

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

Der 04.05 Bebauungsplan erhält ein Planwerk im Maßstab 1:500 auf Basis des digitalen Stadtplanes 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.

#### **Beilagen:**

- Lageplan Gestaltungskonzept
- 2 Schaubilder der Gesamtanlage

Für den Gemeinderat:

(D.I. Heinz Rosmann)