



A 14-K-474/1994-56

Graz, am 21.11.1997

Schenn/Hö

Dok: Bpl107\16.02\ERL-Beschluß

16.02 Bebauungsplan 4
„Weblinger Gürtel - EZ III IKEA“
XVI.Bez., KG. Webling

Beschluß

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage/Planungschronologie

Für das gesamte „Einkaufszentrum III“-Gebiet nördlich und südlich der Bundesstraße B 67a - Weblinger Gürtel wurde im Gemeinderat am 27.4.1995 der Beschluß gefaßt, den Bebauungsplan-Entwurf öffentlich aufzulegen. Diese Bebauungsplanung wurde unter Beiziehung von Herrn Architekten Prof.DI.Dr.techn. Heiner Hierzegger erstellt.

In der Gemeinderatssitzung vom 30.11.1995 wurden für das Planungsgebiet des „Einkaufszentrums III“ am Weblinger Gürtel, das nunmehr auf 4 Bebauungspläne aufgeteilt wurde, die Bebauungspläne 1 (MÖMA), Bebauungsplan 2 (BAUMAX), Bebauungsplan 3 (IMO, jetzt OBI) und der Bebauungsplan 4 (IKEA) beschlossen.

Am 15.1.1996 wurden die 4 Bebauungspläne dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung zur Genehmigung übermittelt.

Mit Schreiben des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Rechtsabteilung 3 vom 28.2.1996 wurde ein Vorhalt übermittelt und der Stadt Graz die Möglichkeit eingeräumt, binnen 4 Wochen entsprechende Unterlagen nachzureichen bzw. zu den Versagungsgründen eine Stellungnahme abzugeben.

Der Gemeinderat beschloß in der Sitzung am 14.3.1996 die Bebauungspläne 1, 2 und 3 inhaltlich nicht abzuändern. Der Bebauungsplan 4 wurde durch Eintragung eines öffentlichen Interessentenweges und Beifügung im § 11 der Verordnung zum Bebauungsplan 4 (Überbauung des öffentlichen Interessentenweges) abgeändert.

Die geänderten Bebauungsplan-Unterlagen wurden sodann am 28.3.1996 neuerlich dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung zur Genehmigung übermittelt.

Nach Ablauf der 3-monatigen Frist wurden die Bebauungspläne 1, 2 und 3 im Amtsblatt Nr. 7/Sondernummer vom 17.5.1996 kundgemacht und erreichten mit dem Datum 18.5.1996 Rechtswirksamkeit.

Am 27.6.1996 wurde der Versagungsbescheid betreffend den Bebauungsplan 4 der Bebauungsplanung 16.02 „Weblinger Gürtel - EZ III“ (IKEA) vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Rechtsabteilung 3 zugestellt. Gegen diesen Bescheid, Zl. 03-10.11 G 2-96/11, erhob die Landeshauptstadt Graz, vertreten durch den Bürgermeister, Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof wegen Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte und wegen Anwendung eines verfassungswidrigen Gesetzes bzw. einer gesetzeswidrigen Verordnung.

Zwischenzeitlich sind folgende Änderungen von Rahmenbedingungen eingetreten:

Die IKEA-Einrichtungen - Handelsgesellschaft und die IKEA-Immobilien-gesellschaft haben im Planungsgebiet alle Grundstücke erworben mit Ausnahme eines Teiles des Gst.Nr. 328/3, welches im Bebauungsplangebiet ein Ausmaß von ca. 576 m² aufweist.

Weiters wurde an das Stadtplanungsamt seitens der Fa. IKEA der Wunsch herangetragen, den Verlauf des künftigen öffentlichen Interessentenweges abzuändern und ist zu bedenken gegeben worden, daß nunmehr das westliche Bestandsgebäude im Planungsareal seit vielen Jahren als „Einkaufszentrum III“ betrieben wird und die erforderlichen behördlichen Bewilligungen und der zu erstellende Bebauungsplan rechtswirksam noch nicht existent sind.

Daher wird auf Basis der bisherigen Bebauungsplanung unter Berücksichtigung der Wünsche des Grundstückseigentümers und unter Berücksichtigung des im Versagungsbescheid des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung angeführten Vorhaltes ein abgeänderter Bebauungsplan für das gesamte Areal vorgelegt.

Entsprechend dem Inhalt des Versagungsbescheides des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung ist durch den neuen Baugrenzlinienverlauf die Überbauung des künftigen öffentlichen Interessentenweges, welcher auf 8,00 m verbreitert wurde, nicht mehr möglich.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 10.9.997 beschlossen, den Entwurf des 16.02 Bebebauungsplanes 4 „Weblinger Gürtel – EZ III IKEA“ aufzulegen.

Die Kundmachung des Bebauungsplan – Auflagebeschlusses erfolgte gemäß § 27 Abs 2 in Verbindung mit dem § 29 Abs 3 bzw. § 33 Abs 1 Stmk ROG im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 18.9.1997.

Von der Kundmachung wurden jene Dienststellen, Organisationen und Einrichtungen des Bundes und des Landes gemäß der im § 29 Abs 1 Stmk ROG enthaltenen Aufzählung sowie gemäß Benachrichtigungsverordnung der Stmk Landesregierung, LGBl Nr. 1989/101, schriftlich benachrichtigt. Am 9.9.1997 wurde im Brauhaus Puntigam eine Informationsveranstaltung abgehalten. Die Nachbarschaft wurde zur Veranstaltungsteilnahme mittels Postwurfsendung eingeladen.

Während der Einwendungsfrist vom 19.9.1997 – 17.11.1997 langten 4 Einwendungen, eine Mitteilung des Straßen- und Brückenbauamtes und eine Mitteilung der Fachabteilung Ila Gesamtverkehrsplanung und –koordinierung des Amtes der Stmk. Landesregierung im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung wird auf den Bericht an den Gemeinderat vom 21.11.1997 verwiesen.

Mit rechtlichen und fachlichen Vertretern der Aufsichtsbehörde des Amtes der Stmk. Landesregierung wurde gesprochen und Einvernehmen über die in der Bebauungsplanung vorzunehmenden Änderungen erzielt, um den Einwendungen Rechnung zu tragen.

Das Straßen- und Brückenbauamt stimmte der Errichtung eines öffentlichen Interessentenweges, wenn der Stadt Graz keine Kosten erwachsen, zu.

Als hauptsächliche Änderung dieser Bebauungsplanung ist eine Änderung des Verlaufes des die Bauplätze 1 und 2 trennenden öffentlichen Interessentenweges und die damit in Zusammenhang stehende Änderung der Konfiguration der Bauplätze 1 und 2 anzuführen bzw. die Festlegung der höchstzulässigen Gesamtbetriebsfläche und Zuordnung der KFZ-Stellplätze.

2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

2.1 Stadtentwicklungskonzept 1990

Gemäß Stadtentwicklungskonzept (STEK) 1990 ist der Gebietsbereich als „Einkaufszentrum am Weblinger Knoten“ ausgewiesen.

2.2 2.0 Flächenwidmungsplan 1992:

Im 2.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplanungsgebiet als „Einkaufszentrum III“ mit der Bebauungsdichte 0,1 - 0,7 ausgewiesen.

Deckplan 1 - Baulandzonierung: Bebauungspläne für Einkaufszentren erforderlich.

Deckplan 2 - Beschränkungen für die Raumheizung: nicht betroffen

Deckplan 3 - Abwasserentsorgung: Nach Stand der Technik entsorgt

Deckplan 4 - Energieversorgung: Fernwärme

2.3 Ersichtlichmachung:

Der östliche Bereich des Bebauungsplangebietes ist von einer Hochspannungsleitung betroffen.

Der westliche Bereich des Bebauungsplangebietes ist von der Sicherheitszone für den Flughafen - Thalerhof betroffen.

3. Bestandssituation, Lage und Erschließung

3.1 Planungsgebiet:

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes beträgt ca. 88.914 m².

3.2 Situierung und Umgebung:

Das Planungsgebiet liegt nordöstlich des Weblinger Knotens (Verteilerkreis Webling) bzw. nördlich der Bundesstraße B 67a Grazer-Ringstraße 2. Südgürtel.

Im Osten ist im Jahre 1997 ein Baumarkt der Fa. OBI errichtet worden.

Nordöstlich grenzt die Wagner-Jauregg-Straße und daran anschließend das Areal des Sonder-Landes-Krankenhauses an. Im Bereich der Nordostecke ist eine Umspannstation situiert und nördlich gegenüberliegend dem IKEA-Stammhaus besteht eine Fläche, welche der Errichtung einer KFZ-Abstellfläche für das Krankenhaus dienen soll. Nördlich des Planungsareals grenzt „Allgemeines Wohngebiet“ sowie „Reines Wohngebiet“ an.

3.3 Topographie/Baumbestand:

Am Planungsareal existiert im Bereich der Einbindung in die B 67a eine großflächige Grünanlage mit 2 Teichen. Längs der B 67a verläuft eine durchgehende Busch- und teilweise Baumreihe. Längs der nördlichen Grundgrenze wurden Grünflächen mit Buschpflanzungen hergestellt und die bestehenden KFZ-Abstellplätze weisen durchgehende Grünstreifen mit Einzelbaumpflanzungen auf.

Das Planungsgebiet ist nahezu eben.

3.4 Bauliche Bestände - existente Widmungsbewilligungen:

Auf Bauplatz 1 existiert das sogenannte IKEA-Stammhaus, welches auch anderen Betreibern von Geschäftsnutzungsflächen zur Verfügung stellt. Desweiteren ist im Erdgeschoß eine Bank situiert und im Obergeschoß existiert Büronutzung.

Der Baukomplex ist 2-geschossig, Flachdach gedeckt und weist durch mehrfache Vor- und Rücksprünge, Vordächer und anderes eine starke Gliederung auf.

Auf Bauplatz 2 existiert eine 1-geschossige Halle, welche einen Elektrowarenverkauf und einen Spielwarenkauf enthält.

Desweiteren wurden Rampen angebracht, um das Flachdach für die Abstellung von KFZ zu benutzen bzw. um, wie bislang geschehen, einmal im Jahr ein ATP-Tennisturnier abhalten zu können. Im Planungsgebiet bestehen KFZ-Abstellflächen, welche lt. Angabe des von der Fa. IKEA beauftragten Zivilingenieurbüro DI. Bernhard Kaufmann aus Graz ein Ausmaß von 1150 KFZ-Stellplätzen erreichen. Diese Stellplätze werden mittels durchlaufender Grünstreifen mit Einzelbaumpflanzungen gegliedert.

Für das Bebauungsplanungsgebiet existieren Widmungsbewilligungen vom Jahre 1988 bis 1993, wobei das IKEA-Stammhaus über eine rechtskräftige Widmungsbewilligung mit der Nutzung „Einkaufszentrum II - Sonderform“ verfügt. Gleiches gilt nicht für das westliche Bestandsgebäude, wo der Nutzung entsprechend, konsensgerechte Bewilligungen fehlen.

3.5 Infrastruktur/Ver- und Entsorgung:

Der Bebauungsplanungsbereich ist infrastrukturell zur Gänze erschlossen.

3.6 Verkehrliche Erschließung:

a) Öffentlicher Verkehr:

Von der Straßenbahnlinie 5 Endhaltestelle führt die Busverbindung 65 direkt zum IKEA-Stammhaus.

b) Straßenmäßige Erschließung:

Das Planungsgebiet ist über die Bundesstraße B 67a Grazer Ringstraße, 2. Südgürtel mit einer Einfahrt und einer Ausfahrt erschlossen. Eine Erschließung über die Wagner-Jauregg-Straße ist im Planungsgebiet nur fußläufig möglich, da die Verbindungsstraße mittels Schrankenanlage für KFZ-Verkehr gesperrt ist.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bebauung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplanungsgebiet gliedert sich in Bauplatz 1 und 2, getrennt durch einen künftigen, öffentlichen Interessentenweg. Die bestehende und künftig entwickelbare Bebauung ist im Rahmen der auf den jeweiligen Bauplätzen festgelegten Baugrenzl意思linien herzustellen, wobei zu betonen ist, daß eine Überbauung des künftigen öffentlichen Interessentenweges im Rahmen dieses Bebauungsplanes durch den nunmehrigen Baugrenzl意思linienverlauf ausgeschlossen wird.

Gemäß § 8 der Verordnung ist die traufenseitige Gebäudehöhe mit höchstens 12,00 m festgelegt, wobei in Absatz 2 die Ausnahmen von dieser Regelung angeführt sind. Die Festlegung der traufenseitigen Gebäudehöhe drückt den jetzigen Betrieb von 2-geschossigen Gebäudekomplexen für die Einkaufszentrumsnutzung aus, wobei auch eine künftige 4-geschossige Büronutzung oder 4-geschossige Hochgaragennutzung mit einem evtl. nicht überdachten 5. Garagengeschoß errichtet werden könnten.

Von Vertretern der Fa. IKEA wurde die Überlegung der Errichtung von Hochgaragen mehrfach geäußert und wurde auf ein kompaktes Hochgaragenkonzept der Baugrenzlinienverlauf mit Abständen von 66,00 m zueinander daraufhin abgestimmt.

Als Bebauungsweise ist in der Verordnung im § 4 die offene Bebauungsweise innerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen (Eingrenzung durch Baugrenzlinien) zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung ist neben dem festgelegten Baugrenzlinienverlauf und der einzuhaltenden Gebäudehöhe durch die Festlegung der maximalen Bebauungsdichte im Ausmaß von höchstens 0,7 und der höchstzulässigen Gesamtbetriebsfläche von 35.000 m² für Bauplatz 1 und 18.000 m² für Bauplatz 2 (siehe § 5 der Verordnung zur Bebauungsplanung) erfolgt.

Dabei ist davon auszugehen, daß nach den Unterlagen für das IKEA-Gebäude eine Gesamtbruttogeschoßfläche von 35.235 m² und eine Gesamtbetriebsfläche von 34.221 m² zum jetzigen Zeitpunkt und unter Einrechnung eines derzeit laufenden Bauverfahrens als bereits konsumiert angesehen werden können.

Der Bauplatz 1 mit dem darauf befindlichen IKEA-Gebäude hat nunmehr ein Flächenausmaß von 59.696 m². Die bisherige konsumierte Bruttogeschoßfläche beträgt 35.235 m². Bei voller Ausschöpfung der möglichen Bebauungsdichte beträgt die Bruttogeschoßfläche 41.787 m². Verringert um die bereits in Nutzung befindliche Bruttogeschoßfläche von 35.235 m² verbleiben somit 6.552 m² Bruttogeschoßfläche zur Errichtung einer Hochgarage. Da die höchstzulässige Gesamtbetriebsfläche 35.000 m² beträgt und davon bereits 34.221 m² konsumiert wurden, verbleiben max. 779 m² Gesamtbetriebsfläche, welche für eine weitere Nutzung noch zu Verfügung stünden.

Der Bauplatz 2 weist eine Fläche von 25.800 m² auf. Es ist daher insgesamt bei höchstzulässiger Ausschöpfung der Bebauungsdichte von 0,7, 18.060 m² Bruttogeschoßfläche erzielbar. Da bereits 10.526 m² Bruttogeschoßfläche in Nutzung stehen, ergibt sich ein Potential von 7.534 m² Bruttogeschoßfläche. Die Gesamtbetriebsfläche für diesen Bauplatz ist gemäß § 5 der Verordnung zur Bebauungsplanung mit höchstens 18.000 m² festgesetzt unter Abzug der bereits konsumierten Gesamtbetriebsfläche von 9.990 m² ergibt sich ein Potential von 8.010 m² Gesamtbetriebsfläche. Dabei ist festzustellen, daß künftige Baulichkeiten sich innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Baugrenzlinien zu bewegen haben.

4.2 Verkehrsanlagen

Am östlichen Rande zum Bebauungsplanungsgebiet verläuft die künftige Gemeindestraße, welche mittels einer Einfahrt und einer Ausfahrt die Anbindung an die B 67a herstellt. Dieser Straßenzug weist Breiten von 15,00 m bis 21,00 m auf und zieht im Norden einen Schwenk in einer Breite von 10,00 m nach Osten (nördlich des OBI-Baumarktes bzw. parallel zur Wagner-Jauregg-Straße).

Ein Befahren der Wagner-Jauregg-Straße über das Bebauungsplanungsgebiet bzw. über die künftige Gemeindestraße ist durch Abteilung mittels eines Grünstreifens im Norden bzw. über eine Schrankenanlage nicht möglich.

Weiters ist ein bis zu 8,00 m breiter künftiger öffentlicher Interessentenweg derart im Planwerk eingetragen, daß es zu einer Teilung des Bauplatzes 1 und Bauplatz 2 durch eine öffentliche Verkehrsfläche kommt. Auf den beiden Bauplätzen sind Abstellflächen für KFZ eingetragen bzw. im Bestand vorhanden, und zwar auf Bauplatz 1 derzeit 779 KFZ-Abstellplätze und auf Bauplatz 2 derzeit 495 KFZ-Abstellplätze.

Wenn die Erdgeschoßebene zur Herstellung von vorzuschreibenden KFZ-Abstellplätzen nicht ausreicht, ist gemäß § 10 der Verordnung zur Bebauungsplanung vorzugehen und im jeweiligen Bewilligungsverfahren die Errichtung von Tiefgaragen bzw. Hochgaragen aufzutragen.

Zum öffentlichen Interessentenweg ist anzuführen, daß dieser künftig im wesentlichen die fächerförmig angeordneten KFZ-Abstellplätze und gegebenenfalls ein Garagengebäude erschließen wird und stellt diese Verkehrsfläche das Rückgrat der weiteren inneren Verkehrserschließung dar.

Der öffentliche Interessentenweg stellt im Planwerk Zu- und Abfahrten zu/von den KFZ-Abstellflächen schematisch dar. Der im Plan eingetragene Wendehammer dient der Umkehr von Einsatzfahrzeugen (Müll, Rettung, u.a.) und dient nicht den anderen verkehrlichen Erfordernissen des privaten KFZ-Verkehrs im Bebauungsplanungsgebiet. Das heißt, die Verkehrsführung sieht Zufahrten vom öffentlichen Interessentenweg auf die jeweiligen KFZ-Abstellflächen vor und nimmt die von den jeweiligen KFZ-Abstellflächen abfahrenden KFZ wieder auf.

Es ist davon auszugehen, daß die Verfügbarkeit von KFZ-Abstellplätzen die Leistungsfähigkeit des künftigen öffentlichen Interessentenweges darstellt. Diverse Wegeverbindungen für Fußgänger und Notzufahrten für Einsatzfahrzeuge sind im Planwerk nicht dargestellt.

Verkehrsfunktionen:

Die Stellungnahme der Stadtbaudirektion - Referat für Verkehrsplanung vom 9.4.1995 (im damaligen Bebauungsplanverfahren, GZ. A 14-K- 474/1994-34, 1-4) wird im folgenden auszugsweise zitiert:

„Für den Gebietsteil nördlich des Weblinger Gürtels wird angemerkt: Die Stadtbaudirektion - Verkehrsplanung legt nach wiederholten Gesprächen mit den Vertretern der betroffenen Firmen und Architekt Hierzegger (Studie Bebauungsplan EZ III - Baugebiete Webling-Ost) eine Erschließungsstraße fest, welche westlich und nördlich des Grundes des Bauwerbers „IMO-Baumarkt - jetzt OBI-Baumarkt“ zu führen und in das öffentliche Gut zu übernehmen ist.

Zur Wagner-Jauregg-Straße ist, ausgenommen öffentliche Verkehrsmittel, Radfahrer und Fußgänger, keine Relation herzustellen, um das Landesnervenkrankenhaus sowie die angrenzenden Wohngebiete nicht zu belasten und bestehende Verkehrsverbindungen zwischen den Bezirken Straßgang und Puntigam nicht zu beeinträchtigen.

Diese in das öffentliche Gut zu übernehmende Erschließungsstraße, die auch die östlichen angrenzenden EZ III-Flächen in Zukunft zu erschließen haben, muß in Rücksichtnahme auf den Bestand und auf den zukünftigen Nutzungsbedarf im Abschnitt zwischen dem Weblinger Gürtel und der bestehenden Zufahrt zum „IKEA-Areal“ eine Breite von 21,00 m aufweisen.

Im nördlich daran anschließenden Straßenabschnitt ist eine Straßenbreite im öffentlichen Gut von 15,00 m vorzusehen. (Siehe Darstellung im Planwerk des Bebauungsplanes).

Im nördlich des OBI-Marktes gelegenen Bereiches ist unter Einschluß der Wagner-Jauregg-Straße ein Gesamtquerschnitt von 18,00 m festzulegen.

Es ist sicherzustellen, daß das übergeordnete Straßennetz und die Aufschließungen der Betriebe am Weblinger Gürtel getrennt von bestehenden örtlichen, kleinräumigen Erschließungsnetz für die benachbarten Wohngebiete geführt wird. Für den nördlich des Weblinger Gürtels gelegenen Bereich ist keine Verbindung für PKW oder LKW zur Wagner-Jauregg-Straße herzustellen."

4.3 Freiflächen, Grünflächen, Grünraumgestaltung

In diesem Zusammenhang wird auf § 12 Anlegung von Grünflächen und Bepflanzungen der Verordnung hingewiesen.

Im § 11 ist geregelt, daß Flachdächer zu begrünen sind, mit Ausnahme begehbarer Terrassen, Glaskonstruktionen und kleinteiligen Ausbildungen technischen Erfordernisses.

In § 14 sind Lärmschutzmaßnahmen geregelt. Die Feststellung der konkreten Lärmschutzmaßnahmen bleibt dem jeweiligen Bewilligungsverfahren vorbehalten. Die Betreiberfirmen und die Nachbarn haben die Errichtung Lärmschutzmöglichkeiten vorausbesprochen, d.h. daß bei Einigung der betroffenen Nachbarn die Errichtung von geeigneten Lärmschutzmaßnahmen bereits öffentlich zugesagt wurde.

5. Gemeinderatsbeschluß, Zusatzantrag vom 27.4.1995

In der Gemeinderatssitzung vom 27.4.1995 erfolgte folgender für das heutige Bebauungsplanungsareal weiterhin relevanter Zusatzantrag, welcher gemäß diesem damaligen Auftrag im Erläuterungsbericht festzuhalten ist:

- a) **Es wird auf den einstimmigen GR-Beschluß vom 2.3.1995 hingewiesen, wonach ohne Zustimmung des Grazer Gemeinderates im Bereich des Verteilerkreises Webling keine Grundstücke der öffentlichen Hand, auch nicht des Landes Steiermark, verkauft werden dürfen.**

- b) Es ist festzuhalten, daß für die Einkaufszentren am Weblinger Gürtel eine adäquate, öffentliche Verkehrserschließung zu gewährleisten ist.

Dazu ist auszuführen, daß die in Punkt b) angeführte verkehrsplanerische Absicht in der 6. Flächenwidmungsplanänderung zum 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 behandelt wurde und eine Verlängerung der Straßenbahnlinie 5 von der jetzigen Endhaltestelle zum nordwestlichen Punkt des IKEA-Stammhauses in der Flächenwidmungsplanänderung eingetragen ist. Die Rechtswirksamkeit dieser Flächenwidmungsplanänderung ist nach dem heutigen Stande noch nicht gegeben.

6. Städtebauliche Kenngrößen

Die Fläche des Bebauungsplanungsgebietes beträgt ca. 88.914 m², wobei auf den künftigen öffentlichen Interessentenweg ca. 3418 m² entfallen und auf Bauplatz 1 ca. 59.696 m² sowie auf Bauplatz 2 ca. 25.800 m². Der im Planungsgebiet liegende Teil des Gst.Nr. 328/3 weist eine Fläche von 576 m² auf.

Verwendungszweck:
„Einkaufszentrum III“

7. Allgemeines:

Der 16.02 Bebauungsplan 4 enthält ein Planwerk im M 1:1000 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz in Verbindung mit einer photogrammetrischen Luftbildauswertung. Der Plan ist als farbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:

(Dipl.Ing. Heinz Rosmann)