

A14\_K\_800\_2003

## 17.09.0 Bebauungsplan

### Triesterstraße

XVI. Bez., KG. Straßgang

### Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß  
§§ 23 Abs 3, 27 Abs 1, 29 Abs 5 Stmk ROG

Bericht an den

Graz, am 11.06.2008

Dok: 17.09.0/01\_Gemeinderat

DI Rajnar

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung:  
Frau/Herr GR:

.....  
Erfordernis der Zweidrittelmehrheit gem. § 27 Abs 1 und § 29 Abs 13 Stmk ROG 1974

Mindestanzahl der Anwesenden:  
29

Zustimmung von mehr als 2/3 der anwesenden Mitglieder des Gemeinderates.

## Gemeinderat

### 1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 10.03.2003 ersucht die Fa. Pongratz Bau Gesellschaft mbH als Eigentümer der Grundstücke Nr. 165/2, 171/18, 171/4, 171/17, 175/13, .69, 175/3 und 171/2 in der KG Straßgang um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 19730 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als Kerngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 1,5 ausgewiesen. Von Seiten des Antragstellers wurde Architekt Dipl.-Ing. Hinterberger mit der Erstellung eines Gestaltungskonzeptes für das gegenständliche Planungsgebiet beauftragt. Die bestehenden und bewilligten Gebäudeteile wurden größtenteils in dieses Konzept integriert.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

Zielsetzungen gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes Pkt.10.1.4 für den gegenständlichen Bereich:

*Gebiete mit optionalen Funktionen:*

### *Industrie, Handel, Freizeit*

- *Industrie-, Wirtschaftsverwaltungs-, Freizeit- und Handelsfunktionen (vornehmlich für ein großvolumiges Warensortiment – „Autoware“) oder*
- *Industrie und Wohnen*

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurden zudem Stellungnahmen vom Kanalbauamt und von der Verkehrsplanung eingeholt:

Für die Zufahrt zur Liegenschaft liegt außerdem eine Zufahrtsbewilligung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung – Referat Straßenbau - vor, außerdem ein Vertrag mit der Baubezirksleitung Graz/Umgebung – Referat Straßenbau. Eine verkehrstechnische Begutachtung der IKK ZT-OEG liegt ebenfalls vor.

## **2. Verfahren**

**Der 17.09.0 Bebauungsplan ist in der Zeit vom 24.04.2008 bis zum 05.06.2008 öffentlich aufzulegen.**

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG.)

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

## **3. Einwendungen**

Während der Auflagefrist langten zwei Einwendungen ein. Weiters eine Stellungnahme der ÖBB- Immobilien über das weitere Vorgehen bei einer Bebauung im Feuerbereich der Bahn gemäß Eisenbahngesetz 1954.

Die Einwendungen lassen sich im Wesentlichen nachfolgend zusammenfassen:

- Die Fachabteilung 18A des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung fordert die Anbindung über die Grenzgasse und eine Anbindung für den Radwegeverkehr.

*Die Anbindung der Grenzgasse ist aus dem Erläuterungsbericht und dem Bebauungsplan zu entnehmen. Über die Grenzgasse mit Tempo 30 Beschränkung kann ein Radweg auf öffentlichem Gut an den Radweg Am Wagrain angebunden werden.*

- Die Fachabteilung 13B gliedert die Einwendung in mehrere Sachgebiete auf:  
Keine eindeutige Konfiguration des oder der Bauplätze  
Die Bauweise ist zwar eindeutig im Sinne des Stmk BG formuliert, jedoch unverständlich.

Die Grenzabstände sind nicht korrekt festgelegt worden.

Hinweis auf das Eisenbahngesetz bei Bebauung an der westlichen Grundgrenze.

Die Gebäudeabstände zum nördlichen Nachbargebäude können über die Baugrenzlinie nicht abgedeckt werden.

Kein Hinweis darauf, ob ein Einkaufszentrum errichtet werden soll.  
Hinweis, dass im Bauverfahren die PKW- Abstellplätze in Hoch- bzw. Tiefgaragen in Entsprechung des Stmk BG unterzubringen sind.  
Erbringung eines Nachweises, dass der Bebauungsgrad eingehalten wird.  
Falsche Baukörperdisposition.

*Die Bebauungsweise ist eindeutig formuliert und auch verständlich, dass die offene Bebauungsweise an der Grundgrenze nur nach Westen hin möglich ist. Die Grenzabstände sind entsprechend dem Steiermärkischen BG festgelegt und sind mit 3,5 m sogar größer, als der im BG normierte. Üblicherweise werden im Bauverfahren die Grenzabstände entsprechend der Gebäudehöhe und Geschossanzahl überprüft und festgelegt.*

*Während der Auflage des Bebauungsplanes wurde auch die ÖBB angehört und hat zu diesem Bebauungsplan eine Stellungnahme abgegeben. Der Antragsteller hat bereits vor der Erstellung des Bebauungsplanes Informationen bei den zuständigen Stellen der ÖBB eingeholt.*

*An der nördlichen Grundgrenze wurde keine Baufluchtlinie gesetzt, sondern eine Baugrenzlinie. Baugrenzlinien sind Linien im Sinne des Steiermärkischen BG, die durch oberirdische Teile von Gebäuden nicht überschritten werden dürfen.*

*Der Antragsteller beabsichtigt lediglich Verkaufsflächen mit mehr als 800 m<sup>2</sup> zu errichten. Dafür ist ein Bebauungsplan erforderlich, mit der Ausweisung als Kerngebiet sind die raumordnungsrechtlichen Voraussetzungen gegeben.*

*Wenn die Größenordnung des Projektes über ein Baubewilligungsverfahren vorliegt, kann die Anzahl der erforderlichen PKW- Abstellplätze geprüft werden. Die Verpflichtung zur Schaffung von Tief- oder Hochgaragen wurde in der Verordnung festgelegt.*

*Erst bei einem konkreten Bauvorhaben kann überprüft werden, ob der Bebauungsgrad eingehalten wird.*

- Die Stellungnahme der ÖBB- Immobilien ist nicht als Einwendung zu werten.

#### **4. Inhalt**

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß § 28 Stmk ROG und ist widerspruchsfrei zum 3.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz .

#### **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 Verständigung der EinwenderInnen erfolgt mit Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 27 Abs 1 in Verbindung mit § 29 Abs 3 - 11 Stmk ROG 1974 i.d.F. LGBl Nr. 13/2005.

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung stellt den

**A n t r a g,**

der Gemeinderat wolle

1. den 17.09.0 Bebauungsplan Triesterstraße, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
2. die Einwendungserledigungen beschließen.

Der Sachbearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Die Stadtsenatsreferentin:

(Mag.<sup>a</sup> Eva Maria Fluch)

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung hat in seiner Sitzung am ..... den vorliegenden Antrag beraten und nimmt das Stück zur Kenntnis.

Der Vorsitzende:  
Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss  
Stadt-, Verkehrs- und Grünraumausschusses:

Die Schriftführerin:

**Der Antrag wurde in der heutigen**  öffentl.  nicht öffentl. **Gemeinderatssitzung**

bei Anwesenheit von . . . . . GemeinderätInnen

einstimmig  mehrheitlich (mit . . . Stimmen / . . . Gegenstimmen) **angenommen.**

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am

Der / Die SchriftführerIn: