

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\ErlBeschluß

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.l. 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.

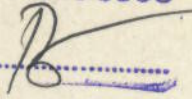
Zu Beginn des vergangenen Jahres hat Herr D.I. Feneberg mitgeteilt, daß die Liegenschaft Schifko/Eder von ihm mitübernommen werde. Es handle sich daher um zukünftig einen Bauplatz, und die Erschließung für das gesamte Areal könnte direkt von der Theodor-Körner-Straße erfolgen. Eine Abtretung in das öffentliche 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, verschmälertes 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 Einwedung 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 - Ernergieversorgung: 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 m² 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 Bundesstraßenbaugebiet 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 m² 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 m² 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:



(Dipl.Ing. Heinz Rosmann)

Beilagen:

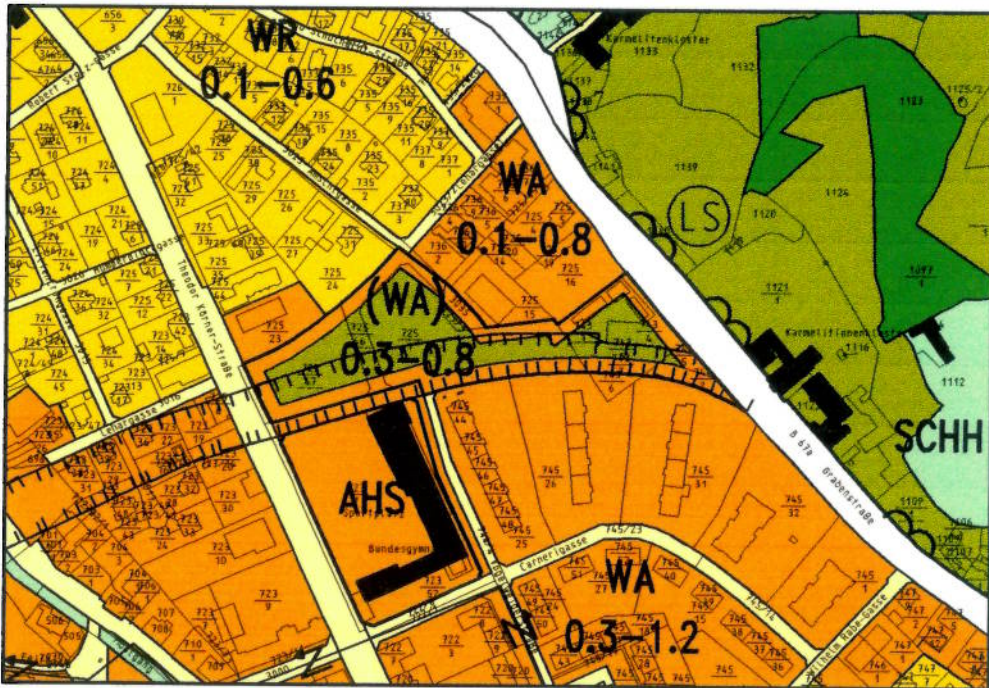
o Ausschnitt Flächenwidmungsplan 1992, M 1:5.000

o Modellfotos

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



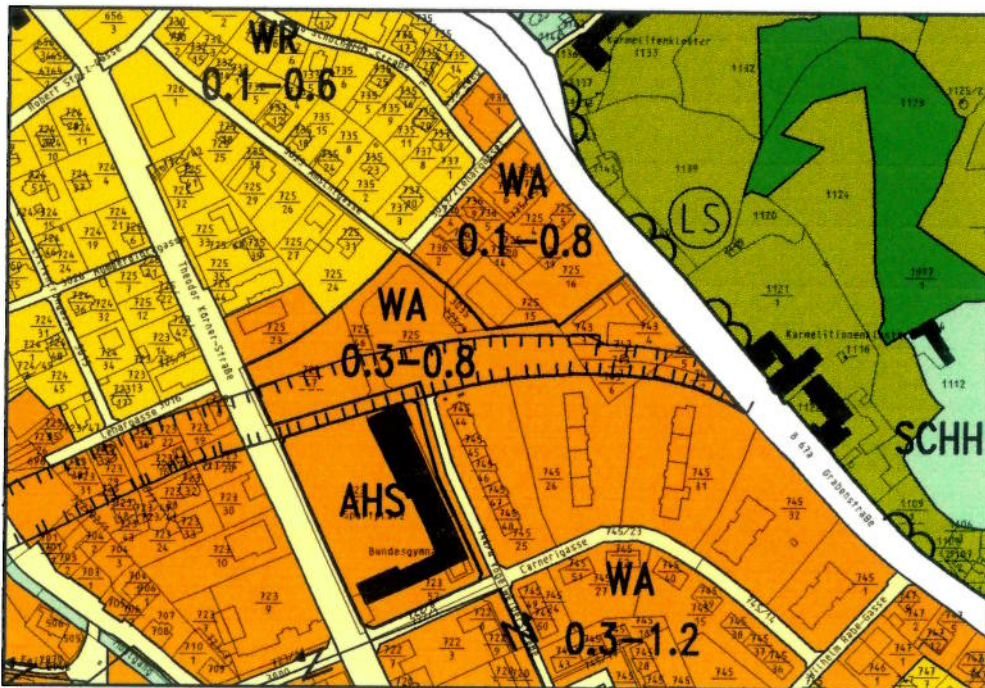
A14 Stadtplanungsamt



VOR DER
AUFHEBUNG

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Die Schriftführerin: *[Signature]*

2.0 FLWPL 1992



NACH DER
AUFHEBUNG

2.0 FLWPL 1992



N

GR-BESCHLUSS VOM 18.06.1998
RECHTSWIRKSAM AB 10.07.1998

M 1:5000

0 100m

1ha

Für den Gemeinderat:

