

# Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: Mag. Oliver Konrad

BerichterstellerIn: *GK Pipf-Pecovic*

Graz, 21.09.2017

GZ: A 14-048445/2017

## 16.07.1 Bebauungsplan

### „Am Wagrain“, 1.Änderung

XVI Bez., KG Webling

## 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 16.07 Bebauungsplan „Am Wagrain“, GZ: A 14-K-706/2000-15 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 16.07 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 16.07.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Der 16.07.1 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 16.07 Bebauungsplan „Am Wagrain“ wurde am 28.06.2001 im Gemeinderat beschlossen.

Im rechtsgültigem 3.0 Flächenwidmungsplan ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,6 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 0,3-0,6 ausgewiesen.

Um den derzeit bestehenden Widerspruch zu übergeordneten Planung zu vermeiden, wird der 16.07 Bebauungsplan „Am Wagrain“ zum 16.07.1 Bebauungsplan „Am Wagrain“-1.Änderung in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

## **§ 2 ÄNDERUNG des §5 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 16.07**

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 28.06.2001 beschlossenen 16.07 Bebauungsplan „Am Wagrain“, GZ.: A 14-K-706/2000-15 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:

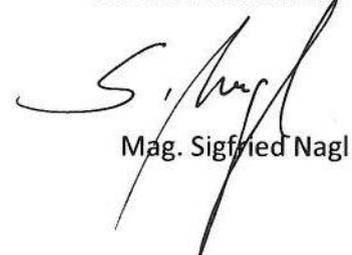
1. den 16.07.1 Bebauungsplan „Am Wagrain“, 1. Änderung, bestehend aus dem Wortlaut und Erläuterungsbericht.

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



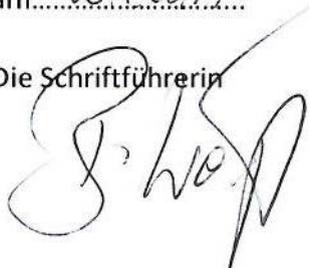
Mag. Sigfried Nagl

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen  
in der Sitzung des

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am 20.8.2017

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>	2017-08-30T15:26:07+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>	2017-08-31T10:57:07+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>	2017-08-31T14:31:28+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 16.07 Bebauungsplan  
 „Am Wagrain“  
 XVI .Bez., KG Webling**

**zur Fassung:**

GZ.: A14-048445/2017

**16.07.1 Bebauungsplan  
 „Am Wagrain“  
 1. Änderung  
 XVI .Bez., KG Webling**

Bestandteil des  
 Gemeinderatsbeschlusses  
 vom 21.09.2017  
 des Schriftführers: 

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 21.09.2017, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 16.07.1 Bebauungsplan „Am Wagrain“, 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 16.07

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 28.06.2001 beschlossenen 16.07 Bebauungsplan „Am Wagrain“, GZ.: A 14-K-706/2000-15 bleiben aufrecht.
- (2) Der Bebauungsplan 16.07.1 Bebauungsplan „Am Wagrain“ - 1. Änderung, GZ.: A 14-048445/2017 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 16.07 Bebauungsplan

„Am Wagrain“

XVI. Bez., KG Webling

Bearbeiter: Mag. Oliver Konrad

### Zur Fassung:

Graz, 21.9.2017

GZ: A14-048445/2017

### 16.07.1 Bebauungsplan

„Am Wagrain“

#### 1. Änderung

XVI. Bez., KG Webling

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: .....

## Beschluss

### ERLÄUTERUNGSBERICHT

#### 1. Ausgangslage

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 16.07 Bebauungsplan „Am Wagrain“, GZ: A 14-K-706/2000-15 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 16.07 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 16.07.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Der 16.07.1 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 16.07 Bebauungsplan „Am Wagrain“ wurde am 28.06.2001 im Gemeinderat beschlossen.

Im rechtsgültigem 3.0 Flächenwidmungsplan ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,6 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 0,3-0,6 ausgewiesen.

Um den derzeit bestehenden Widerspruch zu übergeordneter Planung zu vermeiden, wird der 16.07 Bebauungsplan „Am Wagrain“ zum 16.07.1 Bebauungsplan „Am Wagrain“- 1.Änderung in folgenden Punkten geändert:

## VERORDNUNG:

**§ 2 ÄNDERUNG des §5 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 16.07**

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 28.06.2001 beschlossenen 16.07 Bebauungsplan „Am Wagrain“, GZ.: A 14-K-706/2000-15 bleiben aufrecht. Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

**2. ALLGEMEINES**

- Der 16.07.1 Bebauungsplan „Am Wagrain“- 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>	2017-08-31T10:57:57+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.

A 14-K-706/2000-15

Graz, am 08.06.2001

Wi/Wi

**16.07 Bebauungsplan**  
**„Am Wagrain“**  
**Aufschließungsgebiet 11.10**  
XVI. Bez., KG. Webling

**Beschluß**

## VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 28.06.2001, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 16.07 Bebauungsplan „Am Wagrain“ für das Aufschließungsgebiet 11.10 beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 27,28 und 29 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 (Stmk ROG), in der Fassung LGBl. Nr. 64/2000, 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 Straße Am Wagrain erhält gemäß Planung im Zusammenhang mit dem Ausbau der ÖBB-Trasse eine geänderte Lage und eine Breite von 7,50 m. Die Ulmgasse erhält eine Breite von 7,00 m.
- (2) Grundabtretungen für öffentliche Verkehrsflächen gemäß §14 Stmk. Baugesetz 1995 sind erforderlich und werden in den jeweiligen Baubewilligungsverfahren vorgeschrieben.

### § 4 Bebauungsweise

Offene Bebauung.

### § 5 Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte ist gemäß 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 mit mindestens 0,1 und höchstens 0,6 der Nettobauplatzflächen festgelegt.

### § 6 Bebauungsgrad

Der Bebauungsgrad wird mit mind. 0,10 und höchstens 0,35 der Nettobauplatzflächen festgelegt.

### § 7 Baugrenzenlinien

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenzenlinien für Hauptgebäude festgelegt.

Die Baugrenzenlinien gelten nicht für Nebengebäude, Flugdächer, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und dergleichen.

- (2) Unabhängig von den Baugrenzenlinien haben sämtliche Gebäude die baugesetzlichen Abstände zu den Nachbarliegenschaften und Nachbargebäuden 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:
1 G	max. 4,00 m	-----
2 G	max. 7,00 m	-----
3 G	max. 9,50 m	-----
4 G	max. 12,50 m	max. 14,00 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 nahe der Straße Am Wagrain und der Ulmgasse vorzusehen.

Im Bereich des Grundstückes 214/20 ist es zudem zulässig einen fremdgenutzten Parkplatz zu errichten.

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

- (1) 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.
- (2) Die Baumpflanzungen sind mit Laubbäumen durchzuführen. Mindestens die Hälfte davon sind mit Bäumen von mindestens 16/18 lt. Baumschulnorm zu pflanzen. Die Baumscheiben haben eine Mindestbreite von 2,00 m aufzuweisen.
- (3) Freiliegende Tiefgaragen sind mit mindestens 50 cm Erdüberdeckung auszuführen (ausgenommen Wege).

§ 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)

A 14-K-706/2000-15

Graz, am 08.06.2001

Wi/Wi

**16.07 Bebauungsplan**

„Am Wagrain“

**Aufschließungsgebiet 11.10**

XVI. Bez., KG. Webling

**Beschluß**

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage/Planungschronologie

Die gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft ÖWG (Österreichische Wohnbaugenossenschaft, Schillerplatz 4, 8011 Graz) als Eigentümerin der Grundstücke Nr. 218/5, 214/20 und 218/1 der KG Webling, im Gesamtausmaß von 25.016 m<sup>2</sup> brutto (und nach Abtretungen und Ablösungen für Straßen und einen eventuell herausgeteilten Parkplatz rund 23.943 m<sup>2</sup> netto) begehrt die Aufhebung des Aufschließungsgebietes 11.10, um die Liegenschaft für Wohnbauzwecke nutzen zu können.

Die Grundstücke Nr. 218/3, 218/4 und 218/6 der KG Webling im Ausmaß von 1.839 m<sup>2</sup> brutto (und nach Abtretungen für Straßen rund 1.620 m<sup>2</sup> netto) sind ebenfalls Bestandteil des Aufschließungsgebietes.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt in Summe 26.855 m<sup>2</sup> brutto.

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

Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz ist das Planungsgebiet als „Erwerbsgärtnerei mit der Folgenutzung Allgemeines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet 11.10“ mit einer Bebauungsdichte von 0,1 - 0,6 ausgewiesen.

Gemäß DECKPLAN 1 - Baulandzonierung liegt das Planungsgebiet in einem Bereich, für den durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

Für die im Eigentum der Wohnbaugenossenschaft befindlichen Grundstücke 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 21 Architekturbüros eingereicht.

Mit Juryentscheid vom 29.06.2000 wurde als Preisträger das Architekturbüro DI Michael Neuwirth (1.Preis und Leitprojekt) ermittelt. Dieses Projekt zeichnete sich u.a. durch niedrige Baukörper im Nordwesten und Süden (trotz der Notwendigkeit die Bebauungsdichte von 0,6 einzuhalten) gegenüber anderen Beiträgen aus.

Das prämierte Gestaltungskonzept wurde in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt finalisiert.

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

Es ergibt sich am Areal der Wohnbaugenossenschaft ein Baupotential von insgesamt ca. 140 Wohneinheiten. Seitens der Genossenschaft ist es beabsichtigt, die Wohnungen in zwei Bauabschnitten zu errichten. Der Baubeginn soll dabei ehest möglich erfolgen. Als Grundlage für die Bebauung liegen u.a. ein Bodengutachten und ein schalltechnisches Gutachten bezüglich der Eisenbahn-Trasse vor. Aus diesen ergeben sich keine Einwände gegen die geplante Bebauung.

Da das private Grundstück Nr. 218/3 (957 m<sup>2</sup>) bereits mit einem Kleinwohnhaus bebaut ist, wird eine bestandsbezogene Aussage mit einem Ausbaupotential getroffen. Am privaten Grundstück Nr. 218/4 (667 m<sup>2</sup>) wird ein Einfamilienwohnhaus ermöglicht.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche, verkehrstechnische und infrastrukturelle Entwicklung im Sinne eines größeren Wohngebietes mittlerer Dichte sicherzustellen.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 02.03.2001 bis zum 13.04.2001 öffentlich aufgelegt und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt. Die Kundmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. 4 vom 01.03.2001.

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 am 26.03.2001 im Seminarzentrum am Areal der Landesnervenklinik Sigmund-Freud unter Anwesenheit des zuständigen Stadtsenatsreferenten, der betreibenden Wohnbaugenossenschaft und des planenden Architekten.

Während der Auflage konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekanntgegeben werden.

Es langten 2 Stellungnahmen und 3 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

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

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

Es wurden jedoch im Sinne der eingetroffenen Stellungnahmen der Servitutsweg zwischen den Grundstücken 218/3 und 218/4 sowie die Bepflanzung entlang der Südgrenze ergänzt.

Es entstehen dadurch keine Rückwirkungen auf Dritte.

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

### **2.1 Stadtentwicklungskonzept 1990:**

Gemäß Stadtentwicklungskonzept (STEK) 1990 und 3.0 Stadtentwicklungskonzept 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 „Erwerbsgärtnerei mit der Folgenutzung Allgemeines Wohngebiet - AufschlieBungsgebiet 11.10“ mit einer Bebauungsdichte von 0,1 - 0,6 ausgewiesen.

Deckplan 1 - Baulandzonierung: AufschlieBungsgebiet Nr. 11.10

Deckplan 3 - Abwasserentsorgung: AufschlieBungsgebiet

Deckplan 4 - Energieversorgung: Fernwärme oder Erdgas

### 2.3 Weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Weiteres Grundwasser-Schongebiet
- Sicherheitszone Flughafen Graz

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

### 3.1 Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet umfaßt folgende Grundstück der KG Webling:

Das Planungsgebiet besteht aus folgenden Grundstücken im Eigentum der ÖWG:

Grundstück Nr. 218/5: Gesamtfläche laut Grundbuch 20.660 m<sup>2</sup>.

Davon werden für die geplante Umlegung der Straße Am Wagrain ca. 270 m<sup>2</sup> benötigt.

Grundstück Nr. 214/20: Gesamtfläche laut Grundbuch 4.246 m<sup>2</sup>.

Davon werden für die geplante Umlegung der Straße Am Wagrain und eine dortige Umkehre ca. 230 m<sup>2</sup> benötigt.

Grundstück Nr. 218/1: Gesamtfläche laut Grundbuch 110 m<sup>2</sup>.

Dieses Grundstück liegt vor der Straßenfluchtlinie der Ulmgasse und ist in das öffentliche Gut abzutreten.

Im Aufschließungsgebiet sind noch drei weitere Grundstücke vorhanden:

Grundstück Nr. 218/3 (Fläche 953 m<sup>2</sup>; Eigentümer: Bada)

Dieses Grundstück ist mit dem 2-geschossigen Kleinwohnhaus Am Wagrain 68 bebaut. Zu diesem führt im Nordosten vom Grundstück Nr. 218/5 von der Straße Am Wagrain aus ein 4,00 m breiter Servitutsweg bis zur Liegenschaft.

Grundstück Nr. 218/4 (Fläche 667 m<sup>2</sup>; Eigentümer: Bada)

Dieses Grundstück ist derzeit unbebaut.

Grundstück Nr. 218/6 (Fläche 219 m<sup>2</sup>; Eigentümer: Bada)

Dieses Grundstück liegt vor der Straßenfluchtlinie der Straße Am Wagrain und ist in das öffentliche Gut abzutreten.

### 3.2 Situierung und Umgebung:

#### Großräumige Lage:

Der Bauplatz liegt im Südwesten von Graz im Straßendreieck Am Wagrain (im Osten), Ulgasse (im Süden) und Kapellenstraße bzw. Kärntner Straße (im Nordwesten).

Der Gebietsbereich wird u. a. durch die Bahnanlage im Osten (Strecke Graz-Spielfeld), durch diverse Gewerbeflächen im Norden, durch diverse Wohnanlagen und Einfamilienhäuser im Süden und – weiter entfernt – durch das großflächige, freie Areal des Sonder-Landes-Krankenhauses im Süden und den Bereich der Kärntner Straße im Westen bestimmt.

#### Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:

Im Norden:

Es befinden sich an der Straße Am Wagrain diverse Gewerbeliegenschaften. Diese sind zumeist mit niedrigen Lagerhallen bebaut (Flächenwidmungsplan 1992: J1 0,2 – 1,5).

Im Osten:

Hier befindet sich die Straße Am Wagrain, dann die Bahnanlage. Dieser gegenüber befindet sich die Alte Poststraße und ein Gewerbebetrieb. Nördlich davon ist das Areal des Zentralfriedhofes gegeben.

Im Südosten:

Entlang der Ulgasse befindet sich eine Wohnanlage mit 2 ½-geschossiger Bebauung in hofartiger Anordnung (Flächenwidmungsplan: WA 0,1 – 0,6).

Im Süden:

Entlang des Rabenweges (dieser ist eine Privatstraße) befinden sich 5 kleinere Doppelhäuser mit 1 ½-geschossiger Höhenentwicklung. Westlich davon sind einige ältere niedrige Gebäude gegeben.

Südlich der Ulgasse sind 2-geschossige Einfamilienhäuser vorfindlich.

Weiter im Südwesten entfernt ist eine größere Wohnanlage gegeben.

Im Westen:

Hier befinden sich nahe der Bauplatzgrenze zwei Lagerhallen sowie zwei Einfamilienhäuser (Flächenwidmungsplan 1992: WA 0,1 – 0,6).

### 3.3 Topographie/Baumbestand/bestehende Objekte/Servitute:

Der Gebietsbereich ist eben. Auch das Planungsgebiet ist eben. Es befindet sich jedoch in der Mitte des Grundstückes Nr. 214/20 eine Geländestufe von ca. 2,00 m Höhenunterschied, welche sich auch nach Norden fortsetzt.

Es befinden sich am Bauplatz einige ältere Obstbäume und eine ältere Pappel.

### 3.4 Umwelteinflüsse und -auswirkungen:

Verkehrsimmissionen aus den anliegenden Straßen sind in der jetzigen Situation nicht oder kaum gegeben.

Diverse Immissionen aus dem Bereich der nördlich gelegenen Gewerbeliegenschaften können nicht ausgeschlossen werden; sind jedoch jetzt nicht oder kaum gegeben.

Die Bahnanlage im Osten (Linie Graz – Spielfeld) ist Teil der zukünftigen Koralmbahn und wird von der für die Errichtung beauftragten Hochleistungs-Strecken AG (HL-AG) mit Beginn 2002 in diesem Bereich 4-gleisig ausgebaut werden.

Im Zuge des Ausbaues werden auch sämtliche Bahnübergänge durch Unterführungen ersetzt. Dies betrifft in diesem Gebietsbereich die zukünftige Unterführung Ulmgasse und Kapellenstraße.

Mit dem Ausbau der Bahnstrecke einher geht auch die Errichtung von durchgehenden Lärmschutzwänden entlang der Strecke.

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

- Klimatische Besonderheiten:  
geringe Durchlüftung; nach Süden zunehmende Nebelhäufigkeit.

### 3.5 Infrastruktur:

Der Bereich ist – zu mindestens in mittlerer Entfernung - mit infrastrukturellen Einrichtungen erschlossen.

In Nahlage ist eine Volksschule und ein Kindergarten an der Kapellenstraße gegeben.

Einkaufsmöglichkeiten, Bank, Post und der dgl. befinden sich entlang der Kärntner Straße ca. 400 – 500 m entfernt.

### 3.6 Verkehrsmäßige Erschließung:

#### Öffentlicher Verkehr:

Entlang der Kärntner Straße führt die Buslinie 32; die Haltestelle ist ca. 400 m entfernt.

Weiter im Osten an der Triester Straße ist die Straßenbahnlinie 5 gegeben; die Haltestelle ist ca. 750 m entfernt.

#### Straßenmäßige Erschließung:

Das Planungsgebiet liegt an der Straße Am Wagrain (öffentliches Gut), welche von der Kapellenstraße im Norden abzweigt und im Osten an das Planungsgebiet führt.

Mit dem Ausbau der Bahnstrecke ist es notwendig, die Straße Am Wagrain weiter nach Westen zu verlegen. Da dies vor der südlich bestehenden Wohnlage Am Wagrain 88 –98 nicht möglich ist, wird die Straße von Norden kommend auf Höhe des Planungsgebietes enden und nur ein Rad- und Fußweg nach Süden weitergeführt. Daher ist am Grundstück Nr. 214/20 eine Umkehr notwendig.

Als zweites grenzt der Bauplatz im Süden an die Ulmgasse (öffentliches Gut) an.

Im Zuge des Bahnausbaues wird dabei eine Unterführung der Ulmgasse errichtet.

Gemäß einem Schreiben vom Straßenamt der Stadt Graz wird die Ulmgasse zeitgleich mit der Errichtung der Unterführung bis an die Wohnanlage ausgebaut werden.

Am Bauareal der ÖWG werden die jeweiligen Tiefgaragen zusammenhängend errichtet, so daß sowohl die Straße Am Wagrain als auch die Ulmgasse jeweils als Zufahrten dienen können.

Eine Zufahrt von Nordwesten über eine dortige Privatstraße (Stichstraße von der Kapellenstraße) ist nicht möglich; dieser Weg soll jedoch eine Verbindung für Radfahrer und Fußgänger aufnehmen.

### 3.7 Ver- und Entsorgung:

Kanal: Gemäß einer Stellungnahme des Kanalbauamtes liegen Kanäle sowohl in der Ulmgasse, im Rabenweg, Am Wagrain als auch im Seitenweg Kapellenstraße. In diese Kanäle sind die Schmutzwässer einzuleiten.

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

#### **4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet**

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet:

Für das Aufschließungsgebiet 11.10 Am Wagrain/Ulmgasse, 16. Bezirk, KG. Webling, waren folgende Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz 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 Grundstücksumlegungen, etc.

Mit Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Siedlungsentwicklung sichergestellt.

Für die einzelnen Bauplätze sind jeweils Kanalanschlüsse herstellbar.

Mit der Umlegung der Straße Am Wagrain und der Verbreiterung der östlichen Ulmgasse sowie der dortigen Unterführung wird die Verkehrserschließung des Gebietsbereiches sichergestellt und verbessert.

Die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung ist durch das Wettbewerbsverfahren und der Tatsache, daß die ausführende Wohnbaugenossenschaft Eigentümerin beinahe des gesamten Aufschließungsgebietes ist und dadurch die Bebauung abgestimmt aufeinander erfolgen kann, gegeben. Etwaige Grundstücksumlegungen sind nicht erforderlich.

Somit steht kein öffentliches Interesse der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegen.

Aufgrund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse wird, in Verbindung mit der Beschlußfassung des 16.07. Bebauungsplanes „Am Wagrain“, gemäß § 23 Abs 3 Stmk ROG 1974 die Festlegung von „Aufschließungsgebiet“ für die oben angeführte Grundstücke der KG Webling aufgehoben.

Die Ausweisung im Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz soll demnach als vollwertiges Bauland, „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,1 - 0,6 erfolgen.

## **5. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **5.1 Verkehrsanlagen:**

Die straßenmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt, wie oben beschrieben, über die Straße Am Wagrain und die Ulmgasse. Nahe der Straßen sind die Besucher-Stellplätze angelagert.

Auf den Grundstücken der Wohnbaugenossenschaft sind die laut Stmk. Baugesetz 1995 erforderlichen PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen angeordnet. Es befindet sich jeweils eine Tiefgarageneinfahrt an jeder Straße (Am Wagrain und Ulmgasse). Die Tiefgaragen sind unterirdisch miteinander verbunden, so daß eine Ein- und Ausfahrt an beiden Straßen möglich ist.

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

Im Bereich des Grundstückes 214/20 ist es zudem zulässig einen fremdgenutzten Parkplatz zu errichten.

### **5.2 Bebauung:**

Das Bebauungskonzept, welches wie oben dargestellt, durch ein öffentliches, 2-stufiges Gutachterverfahren erstellt wurde, strukturiert das Planungsgebiet in zwei Bereiche, die gleichzeitig auch Bauabschnitte darstellen können und ermöglicht eine gute Bebauung im Sinne eines „Wohngebietes mittlerer Dichte“.

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.

Grundstücke der Wohnbaugenossenschaft:

In der östlichen Hälfte wird ein größeres winkelförmiges Gebäude errichtet, welches zugleich der Abschirmung der Siedlung von der Eisenbahntrasse dient. Des weiteren sind dort vier Nord-Süd gerichtete Gebäude angeordnet, welche sich nach Süden mit ihrer Schmalseite und 2-geschossig zeigen.

In der westlichen Hälfte sind neun Ost-West gerichtete Gebäude gegeben, wobei die nördlichen davon 2-geschossig mit gestaffeltem Dachgeschoß gegeben sind.

Im Inneren der Wohnanlage bilden diese Gebäude eine mittige Platzfläche aus.

Private Grundstücke:

Das private Grundstück Nr. 218/3 (957 m<sup>2</sup>) ist bereits mit einem Kleinwohnhaus bebaut. Für dieses Grundstück wird eine bestandsbezogene Aussage mit einem Ausbaupotential getroffen. Am privaten Grundstück Nr. 218/4 (667 m<sup>2</sup>) wird ein Einfamilienwohnhaus ermöglicht.

### **5.3 Grünraumgestaltung:**

Durch die Parkierung der Autos überwiegend in Tiefgaragen wird für die Gestaltung des Freiraumes Fläche gewonnen.

Es sind breite, innere Grünzonen und zahlreiche Baumpflanzungen vorgesehen.

## **6. Städtebauliche Kenngrößen**

Fläche des Bebauungsplangebietes: ca. 26.855 m<sup>2</sup> brutto

Verwendungszweck: „Allgemeines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: 0,1 - 0,6

Bauplatz der Wohnbaugenossenschaft:

Grundstücksgröße ca. 23.943 m<sup>2</sup> (netto);

Baupotential ca. 140 Wohneinheiten;

Gebäudehöhe 2- bis 3-geschossig mit Dachaufbauten,  
einmal 4-geschossig (nach Norden zum Industriegebiet hin).

Bauplatz Private:

Grundstücksgröße ca. 1.620 m<sup>2</sup> (netto);

Bestandserweiterung und Einfamilienhaus;

2-geschossig

## **7. Allgemeines**

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

Der 16.07 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.

Für den Gemeinderat:

(D.I. Heinz Rosmann)

### **Beilagen:**

o Ausschnitt Flächenwidmungsplan 1992, M 1:5.000

o Gestaltungskonzept