

## Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: Mag. Oliver Konrad

BerichterstatteIn: *GR Piffl-Perevic*

Graz, 21.09.2017

GZ: A 14-047757/2017

### 02.05.1 Bebauungsplan

#### „Schörgelgasse“, 1. Änderung

II Bez., KG St. Leonhard

### 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 02.05 Bebauungsplan „Schörgelgasse“, GZ: A 14-K-799/2003-9 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 02.05 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 02.01.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Der 02.05.1 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 02.05 Bebauungsplan „Schörgelgasse“, wurde am 17.10.2003 im Gemeinderat beschlossen.

Im rechtsgültigem 3.0 Flächenwidmungsplan ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-1,2 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 0,6-1,2 ausgewiesen.

Um den derzeit bestehenden Widerspruch zu übergeordneten Planung zu vermeiden, wird der 02.05 Bebauungsplan „Schörgelgasse“, zum 02.05.1 Bebauungsplan „Schörgelgasse“ in folgenden Punkten geändert:

**VERORDNUNG:**

## **§ 2 ÄNDERUNG des §5 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 02.05**

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 17.10.2003 beschlossenen 02.05 Bebauungsplan „Schörgelgasse“ GZ.: A 14-K-799/2003-9 bleiben aufrecht. Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte. Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 29.9.1999 beschlossenen 14.01 Bebauungsplan – 2. Fassung „Einkaufszentrum III“ GZ.: A 14-K-618/1998-20 bleiben aufrecht.

## **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 02.05.1 Bebauungsplan „Schörgelgasse“, 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 3.5.2017

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>	2017-08-30T12:26:10+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>	2017-08-31T10:57:33+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>	2017-08-31T14:40:50+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 02.05 Bebauungsplan  
 „Schörgelgasse“  
 II .Bez., KG St. Leonhard**

Bestandteil des  
 Gemeinderatsbeschlusses  
 Der Schriftführer: *AS*

**zur Fassung:**

GZ.: A14-047757/2017  
**02.05.1 Bebauungsplan  
 „Schörgelgasse“  
 1. Änderung  
 II .Bez., KG St. Leonhard**

~~Stadtschulrat wurde in der  
 nicht öffentlich  
 einstimmig  
 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 02.05.1 Bebauungsplan „Schörgelgasse“, 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 02.05

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 17.10.2003 beschlossenen 02.05 Bebauungsplan „Schörgelgasse“ GZ.: A 14-K-799/2003-9 bleiben aufrecht.
- (2) Der Bebauungsplan 02.05.1 Bebauungsplan „Schörgelgasse“ 1. Änderung, GZ.: A 14-047757/2017 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 02.05 Bebauungsplan  
„Schörgelgasse“**

II .Bez., KG St. Leonhard

Bearbeiter: Mag. Oliver Konrad

**Zur Fassung:**

GZ: A14-047757/2017

**02.05.1 Bebauungsplan**

**„Schörgelgasse“**

**1. Änderung**

II.Bez., KG St. Leonhard

Graz, 21.9.2017

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

**Beschluss**

Stadtsenats- bzw. Ausschußantrag  
wurde in der heutigen öffentlichen -  
nicht öffentlichen - Sit. - Sitzung  
... einstimmig ... angenommen  
Graz, am 21/9/17  
Der Schriftführer

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

**1. Ausgangslage**

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 02.05 Bebauungsplan „Schörgelgasse“, GZ: A 14-K-799/2003-9 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 02.05 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 02.01.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Der 02.05.1 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 02.05 Bebauungsplan „Schörgelgasse“, wurde am 17.10.2003 im Gemeinderat beschlossen.

Im rechtsgültigem 3.0 Flächenwidmungsplan ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-1,2 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 0,6-1,2 ausgewiesen.

Um den derzeit bestehenden Widerspruch zu übergeordneten Planung zu vermeiden, wird der 02.05 Bebauungsplan „Schörgelgasse“, zum 02.05.1 Bebauungsplan „Schörgelgasse“ in folgenden Punkten geändert:

## VERORDNUNG:

**§ 2 ÄNDERUNG des §5 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 02.05**

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 17.10.2003 beschlossenen 02.05 Bebauungsplan „Schörgelgasse“ GZ.: A 14-K-799/2003-9 bleiben aufrecht. Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

**2. ALLGEMEINES**

- Der 02.05.1 Bebauungsplan „Schörgelgasse“ 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>	2017-08-31T10:58:12+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-799/2003-9

Graz, am 17.10.2003  
Wi/Wi

**02.05 Bebauungsplan**  
**„Schörgelgasse“**  
II. Bez., KG St. Leonhard

## **Beschluß**

### **VERORDNUNG**

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 16.10.2003 mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 02.05 Bebauungsplan „Schörgelgasse“ für einen Teil des Aufschließungsgebietes 08.11 beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 27, 28 und 29 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 (Stmk ROG), in der Fassung LGBl. Nr. 22/2003, 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.
- (2) Grundabtretungen für öffentliche Verkehrsflächen gemäß §14 Stmk. Baugesetz 1995 sind erforderlich und werden in den jeweiligen Baubewilligungsverfahren vorgeschrieben. Ein Fuß- und Radweg ist gemäß Plandarstellung als Servitutsweg anzulegen.

§ 4  
Bebauungsweise

Innerhalb der Baugrenzlinien ist die offene und geschlossene Bebauung zulässig.

§ 5  
Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte ist gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 mit mindestens 0,2 und höchstens 1,2 der Nettobauplatzflächen ersichtlich gemacht.

§ 6  
Bebauungsgrad

Der Bebauungsgrad wird mit mindestens 0,1 und höchstens 0,4 der Nettobauplatzflächen festgelegt. Tiefgaragen und Tiefgaragenrampen sind davon ausgenommen.

§ 7  
Baugrenzlinien

(1) Im Planwerk sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.

Die Baugrenzlinien gelten nicht für Nebenbauteile wie Nebengebäude, Flugdächer, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen, Stiegen- und Lifthäuser, Laubengänge, Vordächer und dergleichen.

(2) Unabhängig von den Baugrenzlinien 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 eingetragen. Dabei gelten folgende Höhen - ausgenommen davon sind punktuelle Überhöhungen wie z.B. Kamine, Lüftungsrohre, Lifthäuser u. dgl.:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
4 G	max. 13,00 m	-----
5 G	max. 16,00 m	max. 17,00 m

- (2) Gebäudeaufbauten über der Gebäudehöhe sind bei den mit 4G + DA bezeichneten Gebäuden zulässig. Sie müssen jedoch um mindestens 2,00 m gegenüber den Außenwänden der darunterliegenden Geschosse zurückspringen und die Höhe der Aufbauten darf die festgelegte Gebäudehöhe von 5 Geschossen nicht überschreiten. Zudem wird die Gesamtfläche der Aufbauten je Gebäude mit maximal 50 % der darunterliegenden Regelgeschosßfläche des Gebäudes begrenzt.

§ 10  
PKW-Abstellplätze

Die laut Steiermärkischen Baugesetz 1995 erforderlichen Pkw-Stellplätze sind in Tiefgaragen anzuordnen. Zusätzlich sind über alle Bauabschnitte gerechnet mindestens 40 % mehr an Stellplätzen in den Tiefgaragen anzulegen.

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

- (1) Die Freiflächen und Baum- und Strauchpflanzungen sind gemäß dem Planwerk „Gestaltungskonzept VE 24.01“ anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen im Zuge der Bauplanungen sind zulässig. Dabei hat jedoch die Baum- und Strauchanzahl mindestens den Eintragungen im Planwerk zu entsprechen.
- (2) Die Baumpflanzungen sind mit Laubbäumen von mindestens 18/20 laut Baumschulnorm durchzuführen. Die Baumscheiben haben eine Mindestbreite von 2,00 m aufzuweisen.
- (3) Freiliegende Tiefgaragen sind mit mindestens 50 cm Erdüberdeckung auszuführen (ausgenommen Wege).
- (4) Der Freibereich zwischen der Schörgelgasse und der straßenbegleitenden Bebauung ist als Vorgartenzone auszubilden (ausgenommen Zufahrten und Zugänge).
- (5) Im Zuge der Baubewilligungsverfahren sind Außengestaltungspläne dem Stadtplanungsamt zur Begutachtung vorzulegen.

§ 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:

(Mag. Siegfried Nagl)

A 14-K-799/2003-9

Graz, am 01.10.2003  
Wi/Wi

**02.05 Bebauungsplan**  
**„Schörgelgasse“**  
II. Bez., KG St. Leonhard

**Beschluß**

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage/Planungschronologie

Die Österreichische Wohnbaugenossenschaft (ÖWG), Schillerplatz 4, 8011 Graz, hat von der Stadt Graz die Grundstücke Nr. T.v. 1793/2 und T.v. 1794/1 der KG St. Leonhard, im Gesamtausmaß von 10.930 m<sup>2</sup> brutto erworben und begehrt die Erstellung eines Bebauungsplanes, um die Liegenschaft für Wohnbauzwecke nutzen zu können. Ein untergeordneter Teil soll gegebenenfalls auch für Bürozwecke genutzt werden.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz sind diese Grundstücke als „Allgemeines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet 08.11“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,2 ausgewiesen. Die bestehende Kleingartennutzung ist ersichtlich gemacht. Gemäß Deckplan 1 ist die Erstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

(Anm.: gemäß bestehender Verträge erfolgt die Nutzung der Kleingartenanlage am Areal des Planungsgebietes, daher in ihrem nördlichen Teil, noch bis Ende Oktober 2003).

Für das Planungsgebiet wurde von der Wohnbaugenossenschaft - mit personeller Beteiligung der Stadt Graz (Stadtplanungsamt) - ein geladenes städtebauliches Gutachterverfahren (Architektenwettbewerb) mit drei Teilnehmern durchgeführt, um eine gute städtebauliche Gestaltung zu erreichen.

Mit Juryentscheid vom 24.04.2003 wurde als erster Preis das Baukonzept des Architekturbüros DI Kurt Fandler ermittelt.

Dieses Projekt zeichnete sich im Vergleich zu den anderen Beiträgen u.a. dadurch aus, daß sich die Baukörper nach Süden „öffnen“, daher im wesentlichen die Schmalseiten der Gebäude nach Süden gerichtet sind. Es ergeben sich auch hohe Wohnungs- und Freiraumqualitäten.

Das prämierte Gestaltungskonzept wurde in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt finalisiert.

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

Es ergibt sich ein Baupotential von insgesamt ca. 110 - 120 Wohneinheiten, welche in zwei oder drei Bauabschnitten von der Wohnbaugenossenschaft errichtet werden sollen. Der Baubeginn des ersten Bauabschnittes soll dabei ehest möglich erfolgen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung sicherzustellen.

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

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 25.07.2003 bis zum 19.09.2003 öffentlich aufgelegt (Auflage wegen der Ferien 8 Wochen statt der gesetzlich notwendigen 6 Wochen) und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt. Die Kundmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. 16 vom 24.07.2003.

Die grundbücherlichen Eigentümer der zum Planungsgebiet angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Abteilungen des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung wurden schriftlich 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 Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Es erfolgte am 02.09.2003 eine Bürgerinformations-Veranstaltung im Hotel Mercure unter Anwesenheit des zuständigen Stadtsenatsreferenten, der Wohnbaugenossenschaft und des planenden Architekten.

Innerhalb der Auflagefrist 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 konnten jedoch Teile der Einwendungen im Sinne von präzisierenden Angaben in der Beantwortung klargestellt werden.

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

### **2.1 Stadtentwicklungskonzept:**

Gemäß dem 3.0 Stadtentwicklungskonzept ist der Gebietsbereich als „Innerstädtisches Wohngebiet hoher Dichte“ ausgewiesen.

## 2.2 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

Im 3.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplan-gebiet als „Allgemeines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet 08.11“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 1,2 ausgewiesen. Zusätzlich ist der Bereich als „Kleingartenanlage“ ersichtlich gemacht. Dies hat jedoch lediglich informativen Charakter.

Deckpläne zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

- Deckplan 1- Baulandzonierung: Aufschließungsgebiet Nr. 08.11

Kartenbeilagen zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

- Karte 1 – Abwasserentsorgung: zentral entsorgt
- Karte 3 – Versorgung mit Fernwärme und Erdgas: Fernwärme Vorranggebiet - Ausbau
- Karte 4 – Stadtmorphologie – Räumliches Leitbild: mehrgeschossige, dichte, straßenraumbildende Bebauung; mehrgeschossige, dichte, freistehende, kubische Volumina

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

### 3.1 Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet besteht aus den Grundstücken Nr. T.v. 1793/2 und T.v. 1794/1 im Eigentum der ÖWG.

Die Gesamtfläche beträgt laut Vermesserplan von DI Kukuvec 10.930 m<sup>2</sup> brutto. Entlang der Schörgelgasse ist eine Grundabtretung von ca. 400 m<sup>2</sup> erforderlich.

Es verbleibt somit eine für die Bebauung zur Verfügung stehende Nettobauplatzfläche von ca. 10.530 m<sup>2</sup>.

### 3.2 Situierung und Umgebung:

#### Großräumige Lage:

Der Bauplatz liegt im Südwesten des Stadtzentrums nahe des sogenannten „Herz-Jesu-Viertels“ im Geviert Schörgelgasse, Plüddemangasse, Kosgasse/Waltendorfer Gürtel und Petersgasse.

Der Gebietsbereich wird u.a. durch die Nahlage zur großflächigen gründerzeitlichen Bebauung des Herz-Jesu-Viertels, die stark befahrenen Straßen der Plüddemangasse und der Kosgasse/Waltendorfer Gürtel und durch die weiter im Westen vorfindlichen Freiflächen nahe des Sacré-Coeur-Klosters bestimmt.

### Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:

#### Im Norden:

Es befinden sich im Norden gegenüber der Schörgelgasse straßenbegleitende, langgestreckte 4 1/2-geschossige Wohnbebauungen, zum Teil mit Ergänzungen aus neuerer Zeit. Die Gebäude haben zumeist einen Gebäudesockel. Die Dachgeschosse sind zumeist ausgebaut.

Nördlich davon schließt die großflächige, gründerzeitliche Bebauung des Herz-Jesu-Viertels an, die 3-geschossige und 4-geschossige Althausbebauung (entspricht 5 Neubaugeschossen) in Blockrandbebauung zeigt (Flächenwidmungsplan 2002: WA 0,2 – 1,4).

#### Im Osten:

Entlang der Schörgelgasse befindet sich mit dem Gebäude Schörgelgasse 72 eine gründerzeitliche, 2 1/2-geschossige Villa in einem großen Gartengrundstück.

Sodann schließen ab dem Gebäude Schörgelgasse 74 viergeschossige und - weiter östlich – hohe, fünfgeschossige (Altgeschosse!) Gründerzeitgebäude an (Flächenwidmungsplan 2002: WA 0,2 – 1,4).

Die Straße Am Ring führt in das Innere des Baublockes und erschließt, gleichsam in „zweiter Reihe“ angeordnet, die gründerzeitlichen Wohngebäude Am Ring 1 bis 6 (vier Altgeschosse) sowie das jüngere Gebäude Am Ring 9 (viergeschossig).

Sodann ist an der Straße Am Ring eine neuere Wohnanlage aus den 90er Jahren (Am Ring 8, 10 – 15) mit 3 bis 4 Geschossen (nördliche Zeile) bzw. 4 bis 5 Geschossen (südliche Zeile) gegeben.

#### Im Südosten:

Entlang der Kosgasse sind 4-geschossige, gründerzeitliche Gebäude (Altgeschosse!) an der dortigen Straßenfluchtlinie vorhanden. Unterbrechungen dieser Bauflucht sind durch kleinere, ältere Gebäude und durch Gewerbenutzungen gegeben (Flächenwidmungsplan 2002: WA 0,2 – 1,4).

Aus den 70er Jahren zeigt sich das Gebäude Kosgasse 11, welches 5-geschossig plus Garagengeschoß ausgebildet ist.

#### Im Süden:

Hier befinden sich ein kleinerer Baumarkt (Flächenwidmungsplan 2002: Einkaufszentrum III 0,3 – 1,5) und die weiter bestehen bleibende Kleingartenanlage.

#### Im Westen:

Im Westen sind u.a. das Areal einer Gärtnerei, ein Löschteich (Grundstück Nr. 1793/1), diverse Wohnanlagen und sodann die Garten- und Freiflächen des Sacré-Coeur-Klosters gegeben (Flächenwidmungsplan 2002: WA 0,2 – 1,2).

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

Der Gebietsbereich ist annähernd eben. Auch das Planungsgebiet ist annähernd eben. Es befinden sich am Bauplatz diverse Obstbäume.

### 3.4 Umwelteinflüsse und -auswirkungen:

Verkehrsimmissionen auf den Bauplatz sind derzeit nur sehr gering gegeben.

Planungshinweise aus klimatologischer Sicht (gemäß Stadtklimaanalyse 1994): „Klimatische Besonderheiten: Wärmeinsel, nachts Kaltluftabfluß aus den Seitentälern. Planerische Empfehlungen: Straßen- und Höfe begrünen; Parks als Auflockerung; 4-5 geschossige Bebauung.“

### 3.5 Infrastruktur:

Der Gebietsbereich ist mit infrastrukturellen Einrichtungen voll erschlossen.

Einkaufsmöglichkeiten, Bank, Post und der dgl. befinden sich im Bereich der Plüddemanngasse.

In Nahlage sind Schulen in der Nibelungengasse (VS) und beim Kloster Sacré-Coeur gegeben.

### 3.6 Verkehrsmäßige Erschließung:

Zufahrt: Das Planungsgebiet liegt an der Schörgelgasse (=öffentliches Gut).

Öffentlicher Verkehr: In Nahlage befindet sich der Endstation der Strab-Linie 3 und die Stationen der Buslinien 63 und 60.

### 3.7 Ver- und Entsorgung:

Kanal: Gemäß Kanalkataster liegt ein Kanal in der Schörgelgasse.

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

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

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet:

Für das Aufschließungsgebiet 08.11 waren folgende Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 gegeben (Zitat gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum Flächenwidmungsplan):

- a.) Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:
  - 1.) Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
  - 2.) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
  
- b.) Öffentliche Interessen:
  - 4.) Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
  - 5.) Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen für Wohngebiete an stark emittierenden Verkehrsbändern (Straße, Bahn) und gegenüber Industrie- und Gewerbegebieten.

Mit Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz und die innere Erschließung hergestellt.

Die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung ist durch das Wettbewerbsverfahren und der Tatsache, daß die ausführende Wohnbaugesellschaft Eigentümerin der gesamten Planungsfläche ist und dadurch die Bebauung abgestimmt aufeinander erfolgen kann, gegeben. Etwaige Grundstücksumlegungen sind nicht erforderlich. Stark emittierende Verkehrsbänder sind nicht gegeben.

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

Aufgrund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse wird, in Verbindung mit der Beschlußfassung des 02.05 Bebauungsplanes „Schörgelgasse“, gemäß § 23 Abs 3 Stmk ROG 1974 die Festlegung von „Aufschließungsgebiet“ für die oben angeführte Grundstücke der KG St. Leonhard aufgehoben.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz soll demnach als vollwertiges Bauland, „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,2 erfolgen.

#### **5. Inhalt des Bebauungsplanes**

##### **5.1 Verkehrsanlagen:**

Die straßenmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt, wie oben beschrieben, über die Schörgelgasse. Diese erhält eine regulierte Breite von 12,00 m. Dafür ist eine Fläche von ca. 400 m<sup>2</sup> vom Bauplatz an die Straße abzutreten. Damit kann in der Straße ein Ausbau (Gehsteig, Parkplätze, Baumreihe) erfolgen.

Auf dem Bauplatz der Wohnbaugesellschaft sind die laut Stmk. Baugesetz 1995 erforderlichen PKW-Abstellplätze sowie zusätzlich mindestens 40 Prozent mehr an Pkw-Stellplätzen in Tiefgaragen anzuordnen.

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

Im Vertrag zwischen der Stadt Graz und der ÖWG wurde vereinbart, daß bei der Errichtung der Wohnsiedlung ein öffentlich zugänglicher Rad- und Fußweg in einer Breite von mindestens 4,00 m bis zur Kleingartenanlage zu führen ist.

Dieser Rad- und Fußweg wird entlang der Ost- und Südgrenze geführt. Mit ihm kann die südliche, bestehen bleibende Kleingartenanlage und die Kosgasse/Waltendorfer Gürtel erreicht werden.

## 5.2 Bebauung:

Das Bebauungskonzept, welches - wie oben dargestellt - durch ein geladenes Gutachterverfahren (Architektenwettbewerb) gefunden wurde, strukturiert das Planungsgebiet in kleinräumige Bereiche und ermöglicht eine gute Bebauung im Sinne eines „Innerstädtischen Wohngebietes hoher 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.

Entlang der Schörgelgasse wird ein langgestrecktes Gebäude errichtet, welches die dortig gegebene Blockrandbebauung aufnimmt. Das Gebäude ist 4 1/2-geschossig (vier Vollgeschosse plus ein deutlich zurückgesetztes „Penthouse-Geschoß“) konzipiert.

Die Gebäudehöhe und Gesamthöhe ist geringer als vergleichsweise bei der nahen Bebauung östliche Eduard-Richter-Gasse/Schörgelgasse.

In der südlichen Hälfte sind im wesentlichen vier Nord-Süd gerichtete Gebäude gegeben, wobei diese 4 und 5 Geschosse plus teilweise Dachaufbauten aufweisen.

Im Inneren der Wohnanlage bilden diese Gebäude kleinere Innenhofbereiche aus.

## 5.3 Grünraumgestaltung:

Durch die Parkierung der Autos ausschließlich 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. 10.930 m<sup>2</sup> brutto

Verwendungszweck: „Allgemeines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: 0,2 – 1,2

Baupotential: ca. 110 - 120 Wohneinheiten:

Gebäudehöhe: 4-geschossig mit Dachaufbauten und 5-geschossig

## **7. Allgemeines**

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

Der 02.05 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 Grüngestaltungen in grüner Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:

(DI Heinz Rosmann)

### Beilage:

- Ausschnitt Gestaltungskonzept
- Ausschnitt Flächenwidmungsplan -  
Teilaufhebung des Aufschließungsgebietes 08.11