

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: Mag. Oliver Konrad

BerichterstatterIn: *GR PJK-Berichte*

Graz, 21.09.2017

GZ: A 14-047770/2017

03.03.3 Bebauungsplan

„Wassergasse“, 3. Änderung

III Bez., KG St. Geidorf

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 03.03.2 Bebauungsplan „Wassergasse“,
GZ: A 14-K-542/1996-46 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 03.03.2 Bebauungsplanes, zur Fassung des
(neu zu erstellenden) 03.03.3 Bebauungsplanes, 3. Änderung umfasst die Änderung der
Verordnung.

Der 03.03.3 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 03.03.2 Bebauungsplan „Wassergasse“ – 2. Änderung wurde am 03.07.2014 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 übergeordneter Planung zu vermeiden, wird der 03.03.2 Bebauungsplan „Wassergasse“ – 2. Änderung zum 03.03.3 Bebauungsplan „Wassergasse“ - 3. Änderung in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 2 ÄNDERUNG des §5 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 03.03.2

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 03.07.2014 beschlossenen 03.03.2 Bebauungsplan „Wassergasse“ – 2. Änderung GZ.: A 14-K-542/1996-46 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

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 03.03.3 Bebauungsplan „Wassergasse“, 3. 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



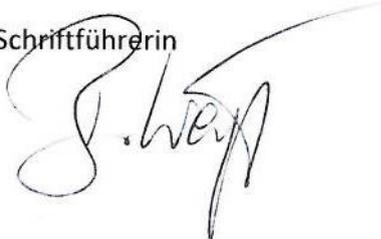
Mag. Sigfried Nagl

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

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am 20.8.2014

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 Vorhabensliste gesetzt: nein
- Keine Auflage notwendig.

	Signiert von	Konrad Oliver
	Zertifikat	CN=Konrad Oliver,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-08-30T12:33:43+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-08-31T10:55:27+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-08-31T14:40:18+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

Änderung des 03.03.2 Bebauungsplan

„Wassergasse“

2. Änderung

III .Bez., KG Geidorf

Bestandteil des
 Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:

zur Fassung:

GZ.: A14-047770/2017

03.03.3 Bebauungsplan

„Wassergasse“

3. Änderung

III .Bez., KG Geidorf

Stadtsenats- bzw. Ausschußantrag
 wurde in der heutigen öffentlichen -
 nicht öffentlichen - GR - Sitzung
 einstimmig angenommen

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 03.03.3 Bebauungsplan „Wassergasse“, 3. 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 03.03.2

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 03.07.2014 beschlossenen 03.03.2 Bebauungsplan „Wassergasse“ – 2.Änderung GZ.: A 14-K-542/1996-46 bleiben aufrecht.
- (2) Der Bebauungsplan 03.03.3 Bebauungsplan „Wassergasse“ 3. Änderung, GZ.: A 14-047770/2017 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 03.03.2 Bebauungsplan

„Wassergasse“

2. Änderung

III. Bez., KG Geidorf

Bearbeiter: Mag. Oliver Konrad

Graz, 21.9.2017

Zur Fassung:

GZ: A14-047770/2017

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: 

03.03.3 Bebauungsplan

„Wassergasse“

3. Änderung

III. Bez., KG Geidorf

Beschluss

~~Stadtsenats- bzw. Ausschussbeschluss
wurde in der öffentlichen Sitzung
nicht öffentlich zur Genehmigung
kurstimmig angenommen
Graz, am 21/9/17
Der Schriftführer~~

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 03.03.2 Bebauungsplan „Wassergasse“, GZ: A 14-K-542/1996-46 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 03.03.2 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 03.03.3 Bebauungsplanes, 3. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Der 03.03.3 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 03.03.2 Bebauungsplan „Wassergasse“ – 2. Änderung wurde am 03.07.2014 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 übergeordneter Planung zu vermeiden, wird der 03.03.2 Bebauungsplan „Wassergasse“ – 2. Änderung zum 03.03.3 Bebauungsplan „Wassergasse“ – 3. Änderung in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 2 ÄNDERUNG des §5 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 03.03.2

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 03.07.2014 beschlossenen 03.03.2 Bebauungsplan „Wassergasse“ – 2.Änderung GZ.: A 14-K-542/1996-46 bleiben aufrecht. Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

2. ALLGEMEINES

- Der 03.03.3 Bebauungsplan „Wassergasse“- 3.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)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-08-31T10:56:09+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

A 14_K_542_1996_46

Graz, am 18.06.2014

**03.03.2 Bebauungsplan
„Wassergasse“ - 2. Änderung
III. Bez., KG Geidorf**

Beschluss

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 03.07.2014 mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der rechtswirksame 03.03.1 Bebauungsplan „Wassergasse“ geändert wird.

Aufgrund der §§ 40, 41 und 63 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 i.d.F. LGBl. 87/2013 wird in Abänderung des 03.03.1 Bebauungsplanes „Wassergasse“ verordnet:

Anmerkung: Aus Gründen der Leserbarkeit werden die §§ 1 bis 13 der bisher rechtsgültigen Verordnung hier unverändert wiedergegeben (Darstellung in Schrift Arial). Die §§ 14 bis 15 sind infolge der 2. Änderung neu hinzugekommen (Darstellung in Schrift Calibri).

§ 1

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung. Dem Bebauungsplan ist ein Erläuterungsbericht angeschlossen.

Im Falle von Widersprüchen 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

Straßenfluchtlinien für öffentliche Verkehrsflächen (Gemeindestraßen - G) sind im Planwerk rot dargestellt. Grundabtretungen für Verkehrsflächen sind erforderlich und werden in den jeweiligen Baubewilligungsverfahren vorgeschrieben.

- 2 -

§ 4

Bebauungsweise

Innerhalb der Baugrenzlinien ist nur die geschlossene bzw. gekuppelte Bebauungsweise zulässig. Zwischen den Grundstücken 467/1 und 467/2 ist auch die offene Bebauungsweise zulässig.

§ 5

Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte beträgt gemäß Flächenwidmungsplan 1992 mindestens 0,3 und höchstens 1,2 der Nettobauplatzflächen.

§ 6

Bebauungsgrad

Der Bebauungsgrad wird für die Bebauung entlang des Grabengürtels mit mind. 0,15 und höchstens 0,35 der Nettobauplatzflächen und für die Bebauung entlang der Steggasse und Wassergasse mit mind. 0,15 und höchstens 0,45 der Nettobauplatzflächen festgelegt.

§ 7

Baufuchtlinien

Baufuchtlinien sind Linien, in die eine Hauptflucht oder eine Kante eines Bauwerkes zu stellen ist und die nicht überschritten werden dürfen. Ausgenommen davon sind:

- o Vordächer
- o Bauteile lt. § 12 des Stmk. Baugesetzes

§ 8

Baugrenzlinien, Unterirdische Leitungen

- (1) Baugrenzlinien dürfen durch ein Bauwerk nicht überschritten werden.
Ausgenommen davon sind:
 - o Tiefgaragen
 - o Einhausungen von Tiefgaragenabfahrten und -abgängen
 - o Kellerabgänge einschließlich Einhausungen
 - o Außenstiegen, Balkone und Vordächer samt Stützkonstruktionen
 - o Lifte und für Lifte erforderliche Konstruktionen
 - o 1-gesch. Gebäude für Fahrräder, Kinderwagen, Müllbehälter u.dgl. im erforderlichen Ausmaß.
 - o Flugdächer und Pergolakonstruktionen
 - o Lärmschutz-, Garten- und Hoftrennwände
 - o Bauteile lt. § 12 des Stmk. Baugesetzes
 - o Solarkollektoren
- (2) Unabhängig davon gelten die Abstandsbestimmungen gemäß Stmk. Baugesetz 1995.
- (3) Bei Bauführungen im Bereich der im Plan eingetragenen Leitungen ist das Einvernehmen mit den Leitungsträgern herzustellen. Über der Kanalachse ist ein Profil in einer Breite von beidseitig 5,00 m und einer Höhe von 4,00 m bebauungsfrei zu halten.

§ 9

Verwendungszweck

Als Verwendungszweck sind alle in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ möglichen Nutzungen zulässig - ausgenommen Tankstellen und Lagerplätze im Freien.

§ 10
Gebäudehöhen

- (1) Hauptgebäude haben mindestens zwei Geschosse aufzuweisen
- (2) Im Planwerk sind die jeweilig maximal zulässigen Geschosßanzahlen eingetragen.
Dabei dürfen folgende Werte nicht überschritten werden (ausgenommen Nebenbauteile wie Liftkonstruktionen, Kamine, Lüftungsrohre u. dgl.):

Für die Bebauung im Bereich der Wassergasse und Steggasse
(Höhenbezug ist das fertige Gelände):

Geschoßanzahl	Gebäudehöhe (= Traufhöhe)	Gesamthöhe des Gebäudes (= Firsthöhe)	Höhe bei Attika-Ausbildung
2 G	6,50 m	8,00 m	7,00 m
3 G	9,50 m	11,00 m	10,00 m
4 G	12,50 m	14,00 m	13,00 m

Für die Bebauung im Bereich des Grabengürtels
(Höhenbezug ist das Gehsteigniveau des ausgebauten Grabengürtels):

Geschoßanzahl	Gebäudehöhe (= Traufhöhe)	Gesamthöhe des Gebäudes (= Firsthöhe)
2 G	8,50 m	10,00 m
3 G	11,50 m	13,00 m
4 G	14,50 m	16,00 m
5 G	17,50 m	19,00 m

- (3) Für Nebengebäude und Flugdächer ist eine Traufhöhe von max. 3,00 m und eine Firsthöhe (= höchste Stelle) von max. 4,00 m zulässig.

§ 11
PKW-Abstellplätze

- (1) Die laut Stmk. Baugesetz 1995 erforderlichen Kfz-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder in den Hauptgebäuden integriert vorzusehen.
Eine entsprechende Anzahl von Besucherparkplätzen (mindestens 20 % zusätzlich) ist in Tiefgaragen und/oder in architektonisch verträglicher Gestaltung auf Abstellflächen im Freien vorzusehen.
- (2) Kfz-Abstellflächen im Freien sind mit mindestens einem Laubbaum je 4 PKW-Abstellplätze auszugestalten.
Baumscheiben haben eine Mindestbreite von 2,00 m aufzuweisen.

§ 12
Freiflächen, Grüngestaltung

- (1) Die im Planwerk dargestellten Freiflächen, Grünstreifen und Baumpflanzungen sind fachgerecht 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 von mind. 20/25 lt. Baumschulnorm durchzuführen.
- (3) Tiefgaragen sind mit mind. 50 cm Erdüberdeckung auszuführen.
- (4) In den jeweiligen Bauverfahren sind Außenanlagenpläne dem Stadtplanungsamt zur Begutachtung vorzulegen.

§ 13

Die Straßenfluchtlinien der Steggasse im Bereich des Bebauungsplanes werden gemäß der angeschlossenen Plandarstellung geändert.

§ 14 Änderung

Für die südöstlich der Wassergasse liegenden Grundstücke gilt:

Die Bebauung wird gemäß der Plandarstellung abgeändert. Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.

Die Zufahrt zu dem Ostteil des Gebäudes südöstlich der Wassergasse hat von der Wassergasse aus zu erfolgen.

Die 4-geschossigen Gebäudeteile des Gebäudes südöstlich der Wassergasse haben extensiv begrünte Flachdächer aufzuweisen. Dachterrassen sind über den 4-geschossigen Gebäudeteilen nicht zulässig.

§ 15 Inkrafttreten

- (1) Die Rechtswirksamkeit des 03.03.2 Bebauungsplanes „Wassergasse“, 2. Änderung, 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_542_1996_46

Bearbeiter: DI Wipfler

**03.03.2 Bebauungsplan
Wassergasse – 2.Änderung**

III.Bez., KG Geidorf

Graz, am 18.06.2014

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Ansuchen und Plan, eingelangt am 23.12.2013, wurde das Stadtplanungsamt vom Architekten DI Peter Gleis, Zwerggasse 8, 8010 Graz, als Planer einer dortig beabsichtigten kleineren Wohnanlage der Fa. Artebau ersucht, auf den Grundstücken südöstlich der Wassergasse den derzeit gültigen Bebauungsplan 03.03.1 zu ändern, da sich die Eigentumsverhältnisse und die Grundstückszuschnitte der ehemals zahlreichen, sehr kleinen Grundstücke geändert haben.

Es sind auf diesen Grundstücken südöstlich der Wassergasse - anstatt der ehemals zersplitterten Kleinstgrundstücke - mehr nur 3 Eigentümer gegeben, welche alle gemeinsam den Plan zum Ansuchen um Änderung des Bebauungsplans unterfertigt haben. Auch der unmittelbar südlich angrenzende Nachbar ist Eigentümer im Bereich der Bebauungsplan-Änderung und hat den Plan mitunterfertigt.

Die Grundstücke sind jetzt wesentlich besser zusammengefasst und es liegt auch eine dementsprechende Teilungsurkunde vom Vermessungsbüro DI Mussack im Akt vor.

Gemäß dem Gestaltungskonzept kann jetzt mit überwiegend größerem Abstand zu Wassergasse als im gültigen Bebauungsplan, ein langgestrecktes, winkelförmiges und höhen-gestaffeltes Gebäude auf den Grundstücken südöstlich der Wassergasse entwickelt werden.

Als Erstes soll jetzt im winkelförmigen Teil ein kleineres, 3- bis 4-geschossiges Wohngebäude mit ca. 19 Wohneinheiten mit einer Tiefgarage und einem extensiv begrünten Dach errichtet werden.

Laut Planungsstand erfolgt die Zufahrt zur Tiefgarage über die Steggasse und die östliche Wassergasse. Zur Verbreiterung der Wassergasse werden Grundstücksteile abgetreten. Eine

ehemalig geplante Zufahrt über die Liegenschaft Schwimmschulkai 100 konnte aus privatrechtlichen Gründen nicht realisiert werden.

Die Größe des Bereiches des Bebauungsplanes, wo jetzt eine Änderung erfolgen soll, beträgt ca. 3.024 m².

Gemäß dem Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan liegt der Bereich in einem Gebiet, für das durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

Der Gebietsbereich ist gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept als „Wohngebiet hoher Dichte“ festgelegt.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 1,2 ausgewiesen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne eines „Wohngebietes hoher Dichte“ sicherzustellen.

Die Änderung der Bebauung kann aus städtebaulich-raumordnerischer Sicht positiv begutachtet werden. Durch die geplante Änderung entstehen kaum Rückwirkungen auf Dritte.

2. Verfahren

Der ursprüngliche Bebauungsplan 03.03.0 Wassergasse wurde am 10.07.1998 rechtswirksam. Eine erste Änderung erfolgte aufgrund einer Änderung der Straßenfluchtlinien der im Bebauungsplan liegenden „Steggasse“ mit Rechtswirksamkeit 21.12.2001.

Die jetzige Änderung ist derart, dass sie eine Verbesserung der Bebauungsmöglichkeiten im Gebiet darstellt. Gleichzeitig kann der Straßenraum entlang der Wassergasse breiter gestaltet werden.

Da die Abstände der Bebauung zur Wassergasse überwiegend vergrößert werden, hat die Bebauungsplan-Änderung nur geringe Auswirkungen auf Dritte.

Über die geplante Änderung des Bebauungsplans wurden die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Zif 2 StROG 2010).

Während der Anhörungsfrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Anhörungsfrist konnten Einwendungen schriftlich und begründet beim Stadtplanungsamt bekanntgegeben werden.

Es langten 4 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein. Zwei davon waren gleichlautend.

Die Einwendungen konnten teilweise berücksichtigt bzw. klargestellt werden. Es erfolgten folgende Änderungen gegenüber dem Anhörungsentwurf - dem Verordnungstext wurden folgende Festlegungen hinzugefügt:

„Die Zufahrt zu dem Ostteil des Gebäudes südöstlich der Wassergasse hat von der Wassergasse aus zu erfolgen.

Die 4-geschossigen Gebäudeteile des Gebäudes südöstlich der Wassergasse haben extensiv begrünte Flachdächer aufzuweisen. Dachterrassen sind über den 4-geschossigen Gebäudeteilen nicht zulässig.“

Diese Änderungen erfolgten aufgrund von Einwendungen und haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

3. Allgemeines

Der 03.03.2 Bebauungsplan, 2. Änderung, besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung. Ein Erläuterungsbericht ist angeschlossen.

Anmerkung zur Verordnung: Aus Gründen der Leserbarkeit werden die §§ 1 bis 13 der bisher rechtsgültigen Verordnung im Verordnungstext unverändert wiedergegeben (Darstellung in Schrift Arial). Die §§ 14 bis 15 sind infolge der 2. Änderung neu hinzugekommen (Darstellung in Schrift Calibri).

Die Bebauungsplan-Änderung entspricht den inhaltlichen Anforderungen des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz.

Ab der nachfolgenden Kundmachung im Amtsblatt wird die Bebauungsplan-Änderung rechtswirksam und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)

Beilage: Luftbild Schrägaufnahme mit Angabe des Bereichs der Bebauungsplan-Änderung (Quelle: Bing)



Magistrat Graz
A 14 - Stadtplanungsamt

A 14-K- 542/1996-29

Graz, am 27.05.1998
Wi/Wi

03.03 Bebauungsplan
„Wassergasse“
Aufschließungsgebiet 8.16
III.Bez., KG.Geidorf

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage/Planungschronologie

Die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Rottenmann begehrt als Eigentümerin von insgesamt 16 Grundstücken in der Wassergasse die Aufhebung des Aufschließungsgebietes 8.16 für Wohnbauzwecke.

Diese Liegenschaften umfassen eine Fläche von rd. 6.248 m² brutto und nehmen große Teile des Aufschließungsgebietes ein.

Für das Aufschließungsgebiet ist gemäß Flächenwidmungsplan 1992, Deckplan 1 - Baulandzonierung, durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen.

Das Aufschließungsgebiet war Planungsbereich für den internationalen Architektenwettbewerb EUROPAN 3.

Zum Architektenwettbewerb wurden die Arbeiten von 36 Architekturbüros eingereicht.

Die Preisträger wurden vom Stadtplanungsamt beauftragt, ein Bauungs- und Gestaltungskonzept zu erstellen, damit dieses als Grundlage für die Bauungsplanung für das Aufschließungsgebiet herangezogen werden kann.

Es wurde vom Stadtplanungsamt in Zusammenarbeit mit den Architekten finalisiert.

Der vorliegende Bauungsplan stellt die Umsetzung dieses Bauungs- und Gestaltungskonzeptes dar. Dabei wurde die Neuplanung des Grabengürtels (Unterflurtrasse „Nordspange“) berücksichtigt.

Ziel des Bauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche und infrastrukturelle Entwicklung im Sinne eines großflächigen „Innerstädtischen Wohngebietes“ sicherzustellen.

Dies vor allem auch in Anbetracht der Tatsache, daß die südlichen und nordöstlichen Flächen des Planungsgebietes in mehrere Liegenschaften verschiedener Eigentümer aufgesplittert sind, wodurch ohne übergeordnetes Bebauungskonzept keine Bebauung möglich ist, die dem innerstädtischen Wohngebiet entspricht und eine sinnvolle Ausnutzung der einzelnen Grundstücke zuläßt.

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

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 18.7.1997 bis zum 12.9.1997 öffentlich aufgelegt und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt. Die Kundmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. 14 vom 17.7.1997.

Noch vor der öffentlichen Auflage wurden die Grundeigentümer im Planungsgebiet vom Stadtplanungsamt eingeladen und die Anwesenden über die Inhalte des Bebauungsplan-Entwurfes sowie über die Verfahrensschritte vorinformiert.

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 mit Zustellnachweis 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 Auskunftstätigkeit.

Während der Auflage konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekanntgegeben werden.

Es langten 3 Einwendungen und 2 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

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

Als Ergänzung wurden jedoch die geplante Kanaltrasse und die Lage des vorhandenen 110 KV- Kabels der STEWEAG in den Bebauungsplan eingetragen und in der Verordnung ergänzt, daß über der Kanalachse ein Lichtraumprofil bebauungsfrei zu halten ist. Damit wurde auf eine Stellungnahme des Kanalbauamtes Rücksicht genommen.

Bezüglich der Einwendungserledigungen wird auf den Gemeinderatsbericht verwiesen.

2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

2.1 Stadtentwicklungskonzept 1990:

Gemäß Stadtentwicklungskonzept (STEK) 1990 ist der Gebietsbereich weiträumig als „Innerstädtisches Wohngebiet“ ausgewiesen.

2.2 2.0 Flächenwidmungsplan 1992:

Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplangebiet als „Aufschließungsgebiet - Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 - 1,2 ausgewiesen (siehe Beilage).

Deckplan 1 - Baulandzonierung: Aufschließungsgebiet Nr. 8.16 -
Bebauungsplanpflicht

Deckplan 2 - Beschränkungen für die Raumheizung: nicht betroffen

Deckplan 3 - Abwasserentsorgung: Aufschließungsgebiet

Deckplan 4 - Energieversorgung: Fernwärme- oder Erdgasausbau (abhängig von der Anschlußdichte)

3. Bestandssituation, Lage und Erschließung

3.1 Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet umfaßt folgende Grundstücke der KG Geidorf und weist folgende Eigentümer auf (Grundbuchsstand vom 16.1.1996):

- a) 445/1, 446, 447/1, 448, 449, 450, 451, 452, 454/2, 455, 456, 457, 458, 459, 460/2, 461/2;
zusammen 6.248 m²; Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Rottenmann
- b) 429, 430, 431; zusammen 741 m²; Passegger (T.v. 431 teilweise auch außerhalb)
- c) 432, 433/1; zusammen 177 m²; Fontana
- d) T.v. 433/2, 434/2; zusammen 510 m²; Passegger
- e) 433/3, 434/1, 434/3; zusammen 655 m²; Kandler
- f) 440, 441, 442, 443, 444; zusammen 861 m²; Varga
- g) 445/2, 447/2, 447/3; zusammen 635 m²; Muckenauer/Mirtitsch
- h) 461/1, 461/3, 461/4, 461/5; zusammen 2137 m²; Gaube
- i) 460/3, 467/1; zusammen 4208 m²; Kerkoc/Neubauer
(davon sind ca. 900 m² für den Ausbau der B 67b zu veranschlagen)
- j) 467/3, 468, 469; zusammen 336 m²; Hohenadler
- k) 470/2, 473/1, 473/2; zusammen 1172 m²; Wallner
(davon sind ca. 150 m² für den Ausbau der B 67b zu veranschlagen)
- l) 467/2, 470/1, 472; zusammen 1314 m²; Lex/Smith/Langer
(davon sind ca. 700 m² für den Ausbau der B 67b zu veranschlagen)
- m) 454/1, 453; zusammen 71 m²; Stadt Graz
- n) 467/4, 2947, 2950, 2997; zusammen 1941 m²; öffentliches Gut

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes beträgt somit ca. 21.006 m² brutto.
Für den Ausbau des Grabengürtels (B 67 b - Unterflurtrasse „Nordspange“) sind davon insgesamt rd. 1.750 m² zu veranschlagen.

3.2 Situierung und Umgebung:

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt südöstlich der Kalvarienbrücke direkt an der Mur und am Grabengürtel. Das Baugebiet ist durch seine innerstädtische Lage und Größe von hoher städtebaulicher Bedeutung.

Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:

- Im Norden gegenüber dem Grabengürtel: 8- und 11-gesch. Hochhausbebauung
- Im Nordosten bis zur Körösisstraße: ein 9-gesch. Wohnhaus.
- Im Osten bis zur Fischergasse: zwei 7- bis 8-gesch. Wohnhäuser und 4-gesch. Wohnhausanlage.
- Im Südosten: 1-gesch., ältere Betriebs- und Wohngebäude.
- Im Süden: eine 2-gesch. Althausvilla und ein 3-gesch. Wohnbau.
- Im Westen: der Schwimmschulkai (= öffentliches Gut) und dichter Uferbewuchs entlang der Mur.

3.3 Topographie - vorhandene Bebauung:

- Das Planungsgebiet liegt rd. 3,00 m tiefer als das derzeitige Niveau des Grabengürtels und ist eben.
- Entlang der Wassergasse befinden sich 6 extrem kleine Liegenschaften mit alter, vorstädtischer, 1-bis 2-geschossiger Bebauung. Die kleinen Bestandsgebäude weisen Wohn- und Wirtschaftsnutzungen auf und sind zum Teil baufällig.

Die Liegenschaften weisen nur Größen von 177 m² - 861 m² auf und sind größtenteils, da sie nur Grundstücksbreiten von 5 - 10 m aufweisen, für sich alleine nicht neu bebaubar.

Die bestehende Wassergasse ist hier in natura nur ca. 3,00 m breit gegeben.

- Im Westen befinden sich auf den Grundstücken 461/3 und 461/4 zwei 1 ½-geschossige, renovierte Kleinwohnhäuser.
- Im Nord-Westen sind am Grundstück 467/1 eine Tankstelle mit Flugdach und niedrige, langgestreckte, gewerblich genutzte Garagengebäude situiert. Die Tankstellenfläche liegt dabei im Bereich des Ausbaues der B 67b (ca. 900 m²).
- Im Nord-Osten sind auf drei kleinen Liegenschaften alte, vorstädtische 1 ½-gesch. Kleinhäuser, wobei eines zu einem neueren Einfamilienhaus umgebaut wurde. Diese Liegenschaften sind teilweise vom Ausbau der B 67b betroffen (insgesamt ca. 850 m²).

3.4 Umwelteinflüsse und -auswirkungen:

- Der im Norden vorbeiführende Grabengürtel wird in der Straßenverkehrslärmkarte 1994 „als tagsüber mit 65 - 70 dB und nachtsüber mit 55 - 60 dB belastet“ angeführt.
- Klimatologische Besonderheiten: Stadtzentrum - Wärmeinsel, nachts Murtalabwind.
- Im Osten des Planungsgebietes führt der ehemalige Feilbach vorbei. Diese Flächen sind jedoch in natura trocken und zugeschüttet.

3.5 Infrastruktur:

Die Infrastruktur entspricht der innerstädtischen Wohnlage. Geschäfte, Post, Banken, Schulen, Kirche usw. sind im Bereich der nahegelegenen Theodor-Körner-Straße gegeben.

Eine Naherholungsmöglichkeit bietet die „Grünachse“ entlang der Mur (Schwimmschulkai).

3.6 Verkehrliche Erschließung:

a) Öffentlicher Verkehr:

- Die Straßenbahnlinien 4 und 5 führen entlang der Theodor-Körner-Straße. Die Entfernung des Planungsgebietes zur Haltestelle Carnerigasse beträgt ca. 400 m; Regelintervall 5 Minuten.
- Die Buslinie 53 (Hauptbahnhof - Andritz) führt entlang des Grabengürtels vorbei. Die Entfernung des Planungsgebietes zur Haltestelle Kalvarienbrücke beträgt ca. 250 m; Regelintervall 20 Minuten.

b) Vorhandene straßenmäßige Erschließung:

Das Planungsgebiet liegt

- am Grabengürtel, der demnächst in Form einer Unterflurtrasse („Nordspange“) ausgebaut werden soll und infolgedessen in den nördlichen Bereich des Planungsgebietes eingreift,
- an der Steggasse, welche zur Fischergasse führt, jedoch im Planungsgebiet derzeit nur als schmaler, 2,00 m - 4,00 m breiter Weg existiert,
- am Schwimmschulkai, welcher verkehrsberuhigt entlang des Murufers führt und
- an der Wassergasse, welche im südlichen Bereich des Planungsgebietes derzeit nur als schmaler, rd. 3,00 m breiter Weg existiert.

3.7 Ver- und Entsorgung:

- a) Kanal: Lt. Angabe des Kanalbauamtes sind im Grabengürtel, im Schwimmschulkai und in der Wassergasse Kanäle vorhanden.
Im Zuge des Ausbaues des Grabengürtels ist die Umlegung eines Hauptsammlers in die Steggasse notwendig. Bei einer Bauführung in diesem Bereich sind diesbezüglich geeignete Maßnahmen zu treffen.
- b) Fernwärme: Lt. Angabe der Stadtwerke - Fernwärmeversorgung ist eine Leitung im Grabengürtel gegeben. Eine Anschlußleitung im Schwimmschulkai wäre bei Bedarf leicht herstellbar.
- c) Gas: Lt. Angabe der Stadtwerke - Erdgas ist im Zuge des Ausbaues des Grabengürtels eine Ersatzleitungstrasse entlang der Steggasse und des Schwimmschulkais notwendig.
- d) Strom und Wasser: Lt. Angabe der Stadtwerke sind Leitungen im Bereich Grabengürtel, Wassergasse und Schwimmschulkai vorhanden.
- e) Strom - Hochspannung: Lt. Angabe der Steweag befindet sich ein 110 KV-Kabel im Bereich Steggasse und Gst.Nr. 470/1. Bei einer Bauführung in diesem Bereich sind diesbezüglich geeignete Maßnahmen zu treffen.

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

4.1 Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet:

Für das Aufschließungsgebiet 8.16, Wassergasse, 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. Fehlende Abwasserentsorgung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung (DECKPLAN 3 - Abwasserentsorgung).
- 3. Trifft nicht zu.
- 4. Der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegenstehende öffentliche Interessen: Siedlungspolitische, wirtschaftliche, fehlende technische und soziale Infrastruktur, Notwendigkeit von Grundstücksumlegungen, etc.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Siedlungsentwicklung sichergestellt.

Für die einzelnen Bauplätze sind jeweils Kanalanschlüsse herstellbar. Somit steht kein öffentliches Interesse der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegen.

Aufgrund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse wird, in Verbindung mit der Verordnung des 03.03 Bebauungsplanes „Wassergasse“, gemäß § 23 Abs 3 Stmk ROG 1974 die Festlegung von „Aufschließungsgebiet“ für die oben angeführten Grundstücke der KG Geidorf aufgehoben.

Der Ausweisung im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz erfolgt nunmehr als vollwertiges Bauland, „Allgemeines Wohngebiet“, mit einer Bebauungsdichte von 0,3 - 1,2.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Verkehrsanlagen

Die straßenmäßige Erschließung für den südlichen Teil des Planungsgebietes erfolgt durch die Steggasse (welche vom bestehenden öffentlichen Gut, Gst.Nr. 2997 nach Osten verlängert wird), die Wassergasse (welche verbreitert werden soll) und durch ein kurzes Stück des Schwimmschulkais. Diese Straßen sollen ausschließlich der Zufahrt der Anrainer, der öffentlichen Dienste und div. Leitungsführungen dienen. Zum Teil sind an diesen Straßen Besucherparkplätze angelagert.

Für den nördlichen Teil des Planungsgebietes erfolgt die Erschließung direkt vom Grabengürtel aus. Dabei sind entlang der Straße Besucherparkplätze, welche von den Bauplätzen her erschlossen werden, angelagert.

Die gemäß Baugesetz 1995 erforderlichen PKW-Abstellplätze sind sämtliche in Tiefgaragen oder in den Hauptgebäuden integriert anzuordnen - Ausnahmen sind nur bei den bestehenden Gebäuden zulässig.

Zur weiteren internen Erschließung dienen diverse Not- und Gehwege (diese sind im Planwerk z.T. nicht dargestellt).

5.2 Bebauung:

Die Bebauung gliedert sich in drei Bereiche.

In der Mittelzone befindet sich die Wohnbebauung der Siedlungsgenossenschaft Rottenmann mit nord-süd-verlaufenden Gebäudezeilen (zweigeschossig und - im Anschluß an die bestehenden 7- bis 8-gesch. Gebäude im Osten - viergeschossig).

Dabei wird angemerkt, daß der gemäß Flächenwidmungsplan 1992 erreichbare höchste Dichtewert auf diesem Bauplatz theoretisch 1,2 beträgt, jedoch infolge der im Wohnbau beschränkten Gebäudetiefen, der beschränkten Gebäudehöhen und infolge der notwendigen Abstände, im konkreten Bauverfahren darunter liegen wird.

Beim viergeschossigen Gebäude sind im Norden die beiden unteren Geschosse „ausgeschnitten“ und die Steggasse überbaut. Damit bildet sich eine Art „Torsituation“ als städtebauliches Motiv aus.

Im Süden entlang der Wassergasse ermöglicht der Bebauungsplan die Sanierung bzw. Neubebauung der Gebäude Wassergasse Nr. 18 und Nr. 14 und läßt - falls hier ein eigener Bauplatz geschaffen wird - ein weiteres ost-west-gerichtetes Gebäude zu.

Im Norden entlang des Grabengürtels wird, der besonderen städtebaulichen Situation der breiten Gürtelstraße entsprechend, eine 4- bis 5-geschossige Büro- und Wohnhausbebauung ermöglicht.

Diese Bebauung führt zugleich zu einem Schallschutz für das südlich gelegene Baugebiet.

Das Bebauungskonzept strukturiert das Planungsgebiet und ermöglicht eine Bebauung im Sinne eines innerstädtischen Wohngebietes.

5.3 Freiflächen, Grünraumgestaltung:

5.4

Im Bereich zwischen der künftigen Steggasse und südlich der möglichen Bebauung entlang des Grabengürtels ist eine Grünzone angeordnet, welche vom „Grünraum“ des Schwimmschulkais Richtung Osten führt.

Entlang der östlichen Wassergasse wird eine durchgehende Baumreihe angeordnet. Ebenso ist entlang des künftig ausgebauten Grabengürtels im Zuge von Bau- führungen eine durchgehende Baumreihe vorzusehen.

Die geplante Wohnbebauung auf dem Bauplatz der Siedlungsgenossenschaft Rottenmann ist derart ausgebildet, daß den erdgeschossigen Wohneinheiten jeweils Gartenflächen zugeordnet sind.

Durch die notwendige Tiefgaragenparkierung der PKWs wird die Gestaltung der Freizonen wesentlich verbessert.

6. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: ca. 21.006 m²

(davon liegen ca. 1750 m² im Bereich des Ausbaues der B 67b)

Verwendungszweck: „Allgemeines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: 0,3 - 1,2

Baupotential: ca. 150 Wohneinheiten oder entsprechende Büro- und Geschäftsflächen

7. Allgemeines:

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

Der 03.03 Bebauungsplan enthält ein Planwerk im M 1:500 auf Basis des Digitalen Stadtplanes von Graz mit Katasterdaten mit Stand 1992 (zwischenzeitlich geänderte Gebäudegrundflächen wurden in diesem Katasterplan - gesondert bezeichnet - ergänzt; zwischenzeitlich abgebrochene Gebäude wurden gelöscht).

Der Plan ist als dreifärbiges Druckwerk ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:

(Dipl.Ing. Heinz Rosmann)

Beilagen:

- Ausschnitt Flächenwidmungsplan 1992, M 1:5000, vor und nach der Aufhebung des Aufschließungsgebietes

A 14-K-542/1996-38

Graz, am 16.11.2001

**03.03.01 Bebauungsplan
„Wassergasse“
1. Änderung**

Dok: Bebauungsplan
Wi/Wi

III. Bez., KG. Geidorf
Gste. Nr.: 2947, 460/2, .459, 456, 2997

Beschluß

ERLÄUTERUNGSBERICHT

A. Städtebaulicher Befund:

Am 10.07.1998 wurde der vom Gemeinderat am 18.06.1998 beschlossene 03.03 Bebauungsplan „Wassergasse“ rechtswirksam.

Die Kundmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. 11/1998.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche und infrastrukturelle Entwicklung im Sinne eines großflächigen „Innenstädtischen Wohngebietes“ sicherzustellen.

Nunmehr soll der Bebauungsplan in einem Punkt abgeändert werden:

Vom Straßenamt wurde festgestellt, daß die im Bebauungsplan liegende Ost-West-Verlängerung der Steggasse mit 7,50 m Breite nicht in das öffentliche Gut übernommen werden soll und die Verkehrsfunktion einer voll ausgebauten Straße nicht notwendig ist.

Es wird u.a. damit argumentiert, daß sich beim Ausbau der Steggasse ein „Schleichverkehr“ in Umgehung der Kreuzung Grabengürtel/Körösistraße durch das Wohngebiet Steggasse/Wassergasse ergeben könnte.

Es wurde daraufhin der Lösungsvorschlag erarbeitet, die geplante Ost-West-Verbindung der Steggasse nur als Rad- und Fußwegeverbindung auszubauen.

Der Bebauungsplan soll daher in dem Punkt geändert werden, daß die Steggasse im Planungsgebiet statt auf 7,50 m Breite als Straße ausgebaut nunmehr lediglich auf eine Breite von 4,00 m (nur als Rad- und Fußweg) ausgebaut werden soll. Dieser nunmehrige Rad- und Fußweg soll in der Lage wie circa in natura bereits als kleiner Fußweg vorhanden situiert sein.

B. Städtebauliche Beurteilung:

Die geplante Straßenänderung kann in Anbetracht der Tatsache, daß das Wohngebiet von möglichem Verkehr entlastet wird, aus städtebaulich-raumordnerischer und architektonisch-gestalterischer Sicht positiv begutachtet werden.

Es kann jedoch trotzdem die notwendige Durchgängigkeit des Areals für Radfahr- und Fußgängerverkehr aufrecht erhalten werden.

Durch die geplante Änderung entstehen keine Rückwirkungen auf Dritte.

Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz und im Entwurf zum 3.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist das Planungsgebiet unverändert als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von maximal 1,2 ausgewiesen, jedoch wurde im Entwurf zum 3.0 Flächenwidmungsplan die geplante Änderung der Straße aufgenommen (Deckplan 5 - genereller Regulierungsplan).

C. Sonstiges:

Ende Oktober/Anfang November wurde eine Anhörung der grundbücherlichen Eigentümer der in der Änderung liegenden und zur Änderung angrenzenden Grundstücke und der für die örtliche Raumplanung zuständigen Abteilung des Amtes der Landesregierung durchgeführt. Es erfolgten keine Einwände.

Für den Gemeinderat:

(D.I. Heinz Rosmann)