

**A14\_K\_942\_2006**  
**13.06.0 Bebauungsplan**  
**Max-Reger-Gasse**  
**XIII. Bez., KG 63112 Gösting**

Bearbeiter: DI<sup>m</sup> Suzanne Artés  
Mag. Oliver Konrad

Graz, 04.12.2014

## **Beschluss**

### **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

#### **1. Ausgangslage**

Mit Schreiben vom 28.11.2006 ersucht die Siedlungsgenossenschaft Rottenmanner als Eigentümerin der Liegenschaften Gst.Nr. 347/1 (ca.8.393m<sup>2</sup> brutto), Bfl. .1206 (ca.3.968m<sup>2</sup> brutto) und T.v. 347/13 (ca.7m<sup>2</sup>) der KG Gösting um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz sind die Grundstücke Teil des Aufschließungsgebietes 05.10.

Dieser beschriebene und im Planwerk durch ein Symbol erkenntlich gemachte Gültigkeitsbereich in einer Größe von ca. 15.050m<sup>2</sup> Gesamtfläche (lt. digitaler Ermittlung) ist im Flächenwidmungsplan als Aufschließungsgebiet Nr.05.10 mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,8 ausgewiesen.

Derzeit stehen die Grundstücke größtenteils im grundbücherlichen Eigentum der Siedlungsgenossenschaft Rottenmanner. Die weiteren innerhalb des Aufschließungsgebietes liegenden Grundstücke stehen im privaten Eigentum (Gst.Nr. 349/3; 345/18 und Bfl. .236 ca.1117m<sup>2</sup>; T.v. Bfl. .303/1 ca.367m<sup>2</sup>, Gst.Nr. 347/5 ca.959m<sup>2</sup> und T.v.346/22 ca.250m<sup>2</sup>).

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Es liegen folgende Vorplanungen vor:

- Für den Gebietsbereich wurde 2004 ein Wettbewerb durchgeführt (Gewinner Arch.DI.Tinchon).
- Es existiert eine Studie NVK Gösting.
- Die übergeordnete Verkehrsplanung sieht eine Straßenbahnlinie vor, die parallel zum Mühlgang geführt werden soll.

Nach mehreren Besprechungen mit dem Stadtplanungsamt wurde seitens des Architekten ein Gestaltungskonzept für das Planungsgebiet vorgelegt.

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

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

## 2. Verfahren

Der damals zuständige Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 12.12.2007 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des Entwurfes zum 13.06.0 Bauungsplan informiert.

Auflage des Bebauungsplanes

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 28.12.2007.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke und die Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Auflage gemäß § 40 Abs. 6 Z 1 StROG 2010).

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 07.01.2008 bis zum 18.02.2008 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 11.02.2008 durchgeführt.

Während der Auflagefrist langten 5 Einwendungen, eine Einwendung davon mit mehreren Unterschriften, im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 13.06.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

### VERORDNUNG:

- §1(2) wurde ersatzlos gestrichen.
- §6(2) wurde leicht umformuliert.
- §7(2): Als Höhenbezugspunkt wurde statt des natürlichen Geländes das Gehsteigniveau der Verlängerung der Eiswerkasse gewählt.
- Im §7(5) wurden die Worte „...extensiv oder intensiv“ entfernt.
- § 8 lautet nun: „Offene Laubengänge sind *parallel zum öffentlichen Gut* nicht zulässig.“
- §9 wurde zur besseren Verständlichkeit anders gereiht und §9(1) lautet nun:  
„Je 75m<sup>2</sup> bis 85m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche gemäß *Bebauungsdichteverordnung 1993 idF. LGBl 58/2011 ist ein PKW-Abstellplatz vorzusehen.*“  
Somit war der vormalige §9(3) zu streichen (Mindestanzahl an PKW-Abstellplätzen bei Einfamilienhäusern).

### PLANWERK:

- Einschränkung der in der Verlängerung der Eiswerkasse gelegenen Tiefgaragen Ein- bzw. Ausfahrt auf eine Einfahrt.
- Tw. Veränderung der Lage der Hecke (Keine Hecke im Kreuzungsbereich).

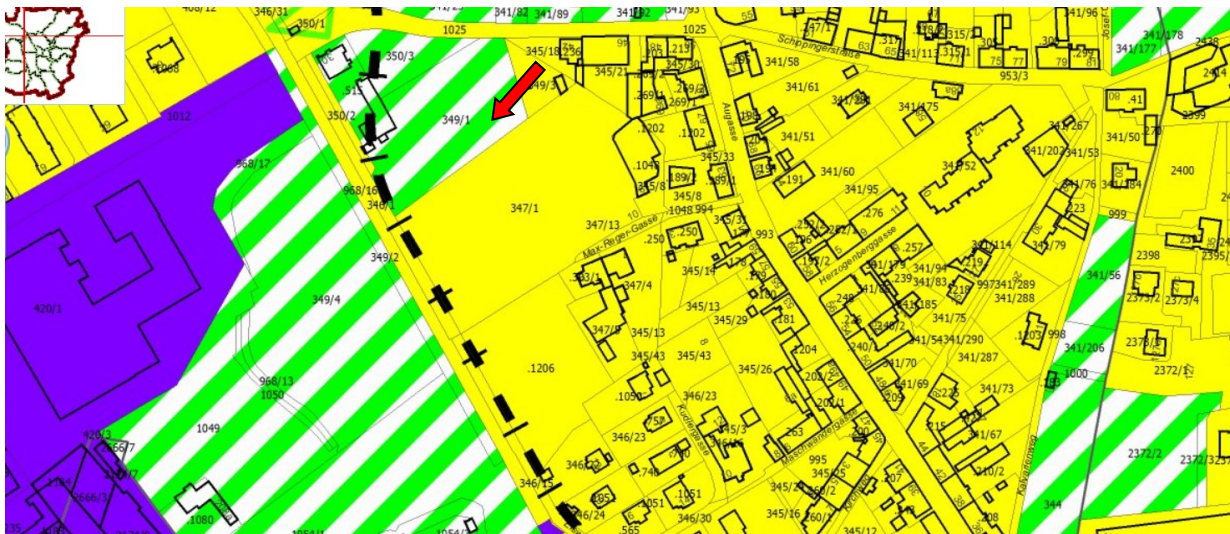
Diese Änderungen haben keine negativen Rückwirkungen auf Dritte.

### 3. Das Planungsgebiet

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

#### 4.0 Stadtentwicklungskonzept: „Wohngebiet mittlerer Dichte“

Das Planungsgebiet liegt gemäß Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept im Funktionsbereich „Wohngebiet mittlerer Dichte“ (§ 14 WOHNEN - Signatur dunkelgelb).



Auszug aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept. Der rote Pfeil zeigt in Richtung Planungsgebiet. Das Straßenbahnprojekt ist ersichtlich gemacht (schwarz strichlierte Linie).

Auszüge aus den Zielsetzungen gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept für den gegenständlichen Bereich:

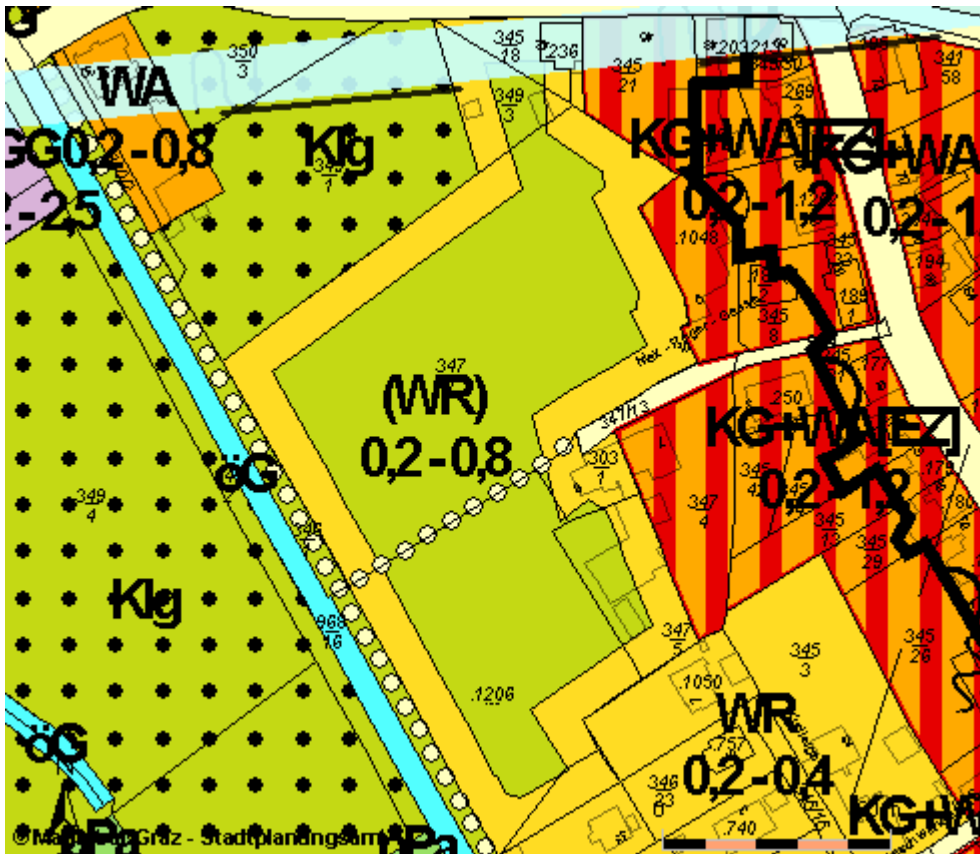
- Vorrangige Wohnnutzung.
- Die Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen ist anzustreben.
- Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- Beschränkung der Bodenversiegelung.

#### Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Verkehr (Deckplan 3):  
Zwischenzeitlich innerhalb der Kategorie 1: „Innerstädtische Bedienqualität“  
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis -ende.
- Verkehrslärm (Deckplan 4):  
Schipfingerstraße: 65,6 L<sub>A,eq</sub> in dB (Nacht)  
Augasse: 66,8 L<sub>A,eq</sub> in dB (Nacht)

#### 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

Baulandkategorie: „Reines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet 05.10“;  
Bebauungsdichte: 0,2 – 0,8



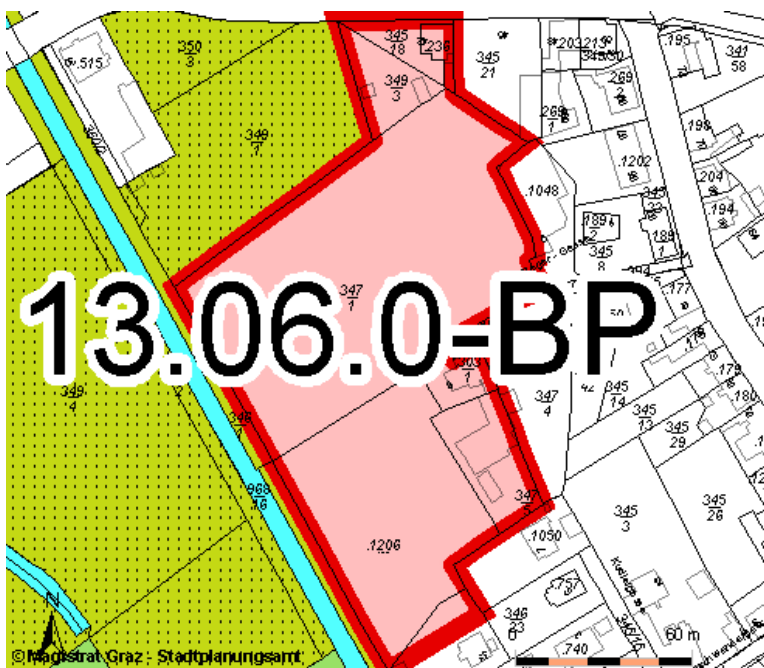
Ausschnitt aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz. Die gelb-punktierte Linie legt die ungefähre Lage einer Gemeindestraße fest. Für dieses zukünftige öffentliche Gut existiert zwischenzeitlich eine Vereinbarung. Das das Aufschließungsgebiet nördlich streifende hellblaue Symbol stellt die südliche Grenze des Grundwasserschongebietes II dar.

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet (gemäß Anhang 1 zu §3 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan): Siehe Pkt. 4 des Erläuterungsberichtes.

Deckpläne; Karten:

Deckplan 1 :

**Bebauungsplanpflicht** zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung



Ausschnitt aus dem Deckplan 1 - Baulandzonierung – Teil des 3.0 Flächenwidmungsplanes 2002 der Landeshauptstadt Graz. Die rote Umrandung symbolisiert die Bebauungsplanpflicht, die Rosa Farbe, dass sich dieser in Arbeit befindet.

### Räumliches Leitbild

„Mehrgeschossige, dichte (straßen)raumbildende Wohnbebauung“

### Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011 :

Verpflichtender Fernwärmeanschlussbereich 13/001

### Verordnungen und gesetzliche Bindungen :

Baumschutzverordnung

### Situierung und Umgebung:

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt westlich der Augasse und südlich bzw. östlich von Kleingartenanlagen und östlich des Mühlganges.

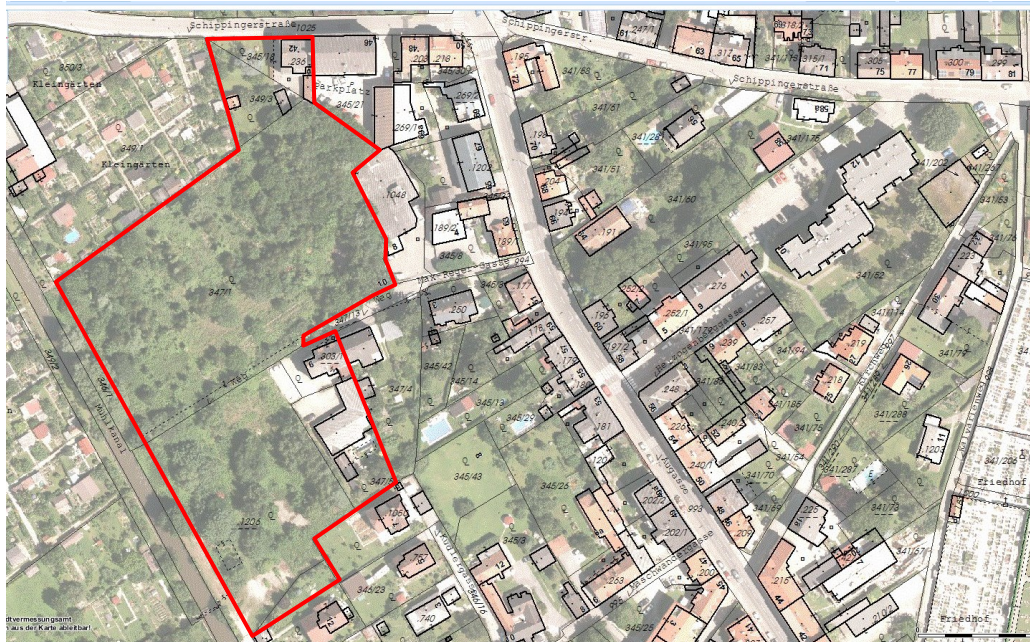
Kleinräumige Umgebung:

Im Norden und Westen: Großteils Kleingartenanlagen.

Im Nordosten und Südosten: Meist straßenbegleitende mehrgeschossige Bebauung („Kerngebiet überlagert mit Allgemeinem Wohngebiet“ - Bebauungsdichte 0,2-1,2).

In Richtung Augasse beginnt die „Historische Vorortzone IV“ gemäß Grazer Altstadterhaltungsgesetz.

Südlich und tw. südöstlich geht der Bereich in ein Einfamilienwohnhausgebiet über („Reines Wohngebiet“ – Bebauungsdichte 0,2-0,4).



Ausschnitt aus dem Luftbild der Befliegung von 2011

Rote Umrandung zeigt das Planungsgebiet

### Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung großflächig annähernd eben. Lediglich im Nahebereich des Mühlganges weicht die absolute Höhe von meist ca 357m auf bis zu 359,2m ab.

Gemäß der landschaftsplanerischen Stellungnahme durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer zur geplanten ÖV Trasse wurde in Zusammenarbeit mit der Verkehrsplanung unter Miteinbeziehung der Grundeigentümer und dem Architekturbüro das voraussichtliche Profil der Nord- Südverbindung erarbeitet. Die entsprechende erforderliche Breite für die zu erwartenden zukünftigen Nutzungen wurde im Bebauungsplan als öffentliches Gut festgelegt.

#### Umwelteinflüsse

Durch die bzw. auf die Umgebungsbebauung ist keine negative Auswirkung bezüglich Besonnung bzw. Beschattung zu erwarten.

Im Bombenkataster der Stadt Graz existiert eine Eintragung eines vermutlichen Blindgängers auf Gst.Nr. 347/1 und drei weitere ersichtlichgemachte Bombentrichter innerhalb des Gültigkeitsbereiches.

Nach Rücksprache mit den Sachbearbeitern wird darauf verwiesen, dass vor Umsetzung etwaiger Baumaßnahmen seitens der Grundeigentümer mit den zuständigen Stellen Kontakt aufzunehmen ist. Der Verdachtspunkt ist in der Natur abzustecken. . Es ergeht die Empfehlung, die aktuellsten Daten dazu auszuheben. Bei der Umsetzung der Vorhaben ist bei den Erdarbeiten mit größter Vorsicht vorzugehen

#### Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell für die Nutzungsart ausreichend erschlossen.

#### Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt für Gst.Nr. 345/18; 349/3 und Bfl. . 236 über die Schippingerstraße.

Für die verbleibenden Grundstücke erfolgt die Zu- und Abfahrt über die Verlängerung der Max-Reger-Gasse und der Eiswerkasse in einer Einbahnregelung. Die entsprechenden Rahmenbedingungen zur Umsetzung wurden in den letzten Jahren zwischen Stadt und Genossenschaft erarbeitet. Nunmehr liegt die von der Siedlungsgenossenschaft Rotenmanner unterfertigte, vertragliche Vereinbarung (GZ A 8/4 – 21439/2007, vom 09.10.2014) der Stadt Graz mit dem Grundeigentümer vor, wo sämtliche Regelungen bezüglich der notwendigen Abtretungen erfolgt sind (siehe Beilage). Somit ist die Erschließung rechtlich gesichert.

Im Nahebereich des Mühlgangs ist die Errichtung einer neuen Straßenbahnlinie geplant. Im Zuge dieses Verkehrsprojektes wird auch ein öffentlicher Fuß- und Radweg den Süden mit dem Norden verbinden und somit zukünftig ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz gegeben sein. Durch die Verlängerung der Max-Reger-Gasse ist für die Öffentlichkeit der Anschluss in Richtung Augasse sichergestellt.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist durch die Buslinie in der Augasse und zukünftig zusätzlich durch die Straßenbahnlinie gegeben.

#### Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Seitens des Stadtvermessungsamtes wurde der Leitungskataster erstellt.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Mischwasserkanal befinden sich in der Schippingerstraße, Max-Reger-Gasse und der Eiswerk-gasse.

In diese Kanäle darf grundsätzlich nur Schmutzwasser eingeleitet werden. Stark verschmutzte Regenwässer dürfen nur nach entsprechender Retention gedrosselt eingeleitet werden. Geringfügig verschmutzte Dach- und Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

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

Gründe für die Ausweisung als 05.10 Aufschließungsgebiet (Zitat gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002):

- 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

Ad a) Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz und die interne Erschließung ist entsprechend der beigelegten Vereinbarung der Siedlungsgenossenschaft Rottenmanner mit der Stadt Graz gegeben (GZ A 8/4 – 21439/2007, vom 09.10.2014.) Somit ist die Erschließung rechtlich gesichert.

Ad b) Das auf dem Wettbewerbsergebnis aufbauende Gestaltungskonzept ist Grundlage für den Bebauungsplan – Rechtsplan. Somit ist durch die Inhalte des Bebauungsplanes eine geordnete Siedlungsentwicklung gesichert.

Die Aufschließungserfordernisse sind somit erfüllt.

In Verbindung mit der Beschlussfassung des 13.06.0 Bebauungsplanes „Max-Reger-Gasse“ wird gemäß § 23 Abs 3 Stmk. ROG 1974 die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für die durch den Bebauungsplan erfassten Flächen aufgehoben.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz soll demnach ausgenommen der öffentlichen Verkehrsflächen als vollwertiges Bauland, Reines Wohngebiet, mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,8 erfolgen.

## **5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG**

(siehe dazu §§ 3-8 der VO)

Innerhalb der Baugrenzlinien sind alle Bauungsweisen möglich, um eventuelle Teilungsabsichten zu ermöglichen. Zu Gst.Nr. 345/21 und 347/4 ist entsprechend der bestehenden Situation auch zukünftig eine Kuppelung das städtebauliche Ziel.

Die lt. Flächenwidmungsplan maximal zulässige Bauungsdichte von 0,8 ist bezogen auf die jeweilige Nettobauplatzfläche einzuhalten, um den Übergang vom „Reinen Wohngebiet“ zum mit dem „Allgemeinen Wohngebiet“ überlagerten „Kerngebiet“ und den Kleingartenanlagen gerecht zu werden.

Der Bauungsgrad wäre für den größten Bereich des Gebietes mit ca. 0,3 ausreichend. Bei den kleinen Liegenschaften jedoch ist der Bauungsgrad mit 0,4 zur städtebaulich sinnvollen Baumassenverteilung und Weiterentwicklung erforderlich.

Die Baugrenzlinien ermöglichen in Zusammenspiel mit den Geschossanzahlen bzw. den Gebäudehöhen etc. bestmöglich die wesentlichen Inhalte des aus dem Wettbewerbsergebnis entwickelten Gestaltungskonzeptes auch umzusetzen.

Dabei entsteht eine spannungsvolle Baumassenverteilung mit hochwertigen Wohn- und Freiräumen. Zu den kleinstrukturierten Gebieten sind jeweils die schmalen Giebelseiten und die geringeren Geschossanzahlen orientiert. Damit fügt sich die Baumasse in den Bestand ein, ohne auf ihre Eigenständigkeit einer zukunftsorientierten, städtischen Entwicklung zu verzichten.

Die Lage des vermutlichen Blindgängers befindet sich voraussichtlich außerhalb der Baugrenzlinien für Hauptgebäude.

Unabhängig von den Baugrenzlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

Die gegenüber den standardisierten Gebäudehöhen in Zusammenschau mit der Geschossigkeit um 50cm erhöhten Gebäudehöhen sollen eventuell erforderliche Brüstungsmauern für Dachterrassen bzw. eine intensive Flachdachbegrünung ermöglichen. Die Gesamthöhen gemäß § 4 Ziff. 31 Stmk. Baugesetz entsprechen dem um 1,50m erhöhten Maß in Anlehnung an die Begriffsbestimmung der Geschosse bei der Abstandsregel des Baugesetzes.

Einer „Verhüttelung“ soll entgegengewirkt werden. Gleichzeitig ist der Bedarf an z.B. Fahrradabstellflächen- und Müllsammelstelleneinhausungen gegeben. Daher wurden Nebengebäude ermöglicht, die jedoch in die Bauungsdichte mit einzuberechnen sind.



## **6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN**

(siehe dazu §§ 2 und 9 der VO)

Voraussetzung der Vorlage zum Beschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat ist die nun vorliegende rechtliche Sicherstellung der Übernahme und vom Ausbau der im öffentlichen Interesse erforderlichen Flächen für Gemeindestraßen.

Fachaussagen haben ergeben, dass eine Erschließung des Gebietes durch eine Einbahnregelung möglich ist. Das innerhalb des Konzeptes Nahverkehrsknoten Gösting liegende Gebiet ist von einer großräumigen Planung einer Straßenbahnlinie betroffen. Diese wird entlang des Mühlganges geführt werden. In mehreren Gesprächen der Sachbearbeiter aus den Bereichen Verkehr und Grünraum wurde in Kooperation mit Vertretern der Genossenschaft der Querschnitt im Gesamtausmaß von ca. 14,50m vom Mühlgang bis zur Straßenfluchtlinie festgelegt. Dabei wird die Straßenbahn und der PKW- Fahrstreifen auf der gleichen Ebene geführt werden.

Bezüglich des durch die zukünftige Straßenbahn von Lärmtechnikern des Umweltamtes der Stadt Graz erwartete Zunahme von ca. 10 dB ist im Bereich der Verlängerung der Eiserwerksgasse vorausschauend mit geeigneten Maßnahmen zu reagieren (z.B.: räumlich- funktionell).

Die zukünftigen EigentümerInnen/MieterInnen sind von der Verkäuferin nachweislich rechtzeitig von der Lage der zu erwartenden Straßenbahnlinie in Kenntnis zu setzen.

Die Übertragung der für die Aufschließung erforderlichen Flächen in das öffentliche Gut ist ein notwendiges Aufschließungserfordernis.

Der Straßenbahnanschluss sowie Fuß- und Fahrradweg bzw. Anschluss an die Augasse ist im öffentlichen Interesse und entspricht den Inhalten des 3.0 Flächenwidmungsplanes 2002 der Landeshauptstadt Graz. Die Max-Reger-Gasse ist im östlichen Bereich nahe der Augasse bereits öffentliches Gut.

Das ergibt eine sinnvolle Durchwegung des Baugebietes unter einem verbesserten Anschluss an den öffentlichen Verkehr.

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 9 der VO)

Die erforderlichen PKW Abstellplätze sind nur innerhalb der mit „P“ bezeichneten Bereiche möglich. Alle anderen PKW sind in Tiefgaragen oder einer anderen, in die Hauptgebäude integrierten, Form unterzubringen.

Lt. Stellungnahme der Verkehrsplanung wurde mit der neuen Stellplatzrichtlinie unter Berücksichtigung der Fußwegentfernung zur ÖV-Erschließung, zu Einkaufsmöglichkeiten und zur nächsten Volksschule die Stellplatzanzahl ermittelt. Auf Grund dieser fachlichen Basis konnte der im Entwurf angeführte Stellplatzschlüssel abgeändert werden.

## **7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG**

(siehe dazu § 10 der VO)

Die angeführten Punkte resultieren im Wesentlichen aus den Inhalten der Richtlinie der Freiraumplanerischen Standards. Ein stark durchgrüntes Wohnhausgebiet wird damit sichergestellt und den städtebaulichen Zielen entsprochen.

Damit eine angemessene Freiraumqualität und die längerfristige Erhaltung gewährleistet sind, sind Baumqualitäten sowie Pflanzungsbedingungen etc. vorzuschreiben. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

## **8. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 u. 12 der VO)

Der 13.06.0 Bebauungsplan „Max-Reger-Gasse“ besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters 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.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.


Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)

Elektronisch gefertigt

### Beilagen:

Kopie der vertraglichen Vereinbarung (GZ A 8/4 – 21439/2007, vom 27.08.2014) der Stadt Graz mit dem Grundeigentümer

	<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>	2014-12-17T15:00:04+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="http://egov2.graz.gv.at/pdf-as">http://egov2.graz.gv.at/pdf-as</a> verifiziert werden.