

A 14-K- 832/2003-68

Graz, am 10.01.2005  
Dok: \BP 03.11\Bericht GR

**03.11 Bebauungsplan  
„Körösisstraße – Schwimmschulkai“**

III.Bez., KG. Geidorf

Der Ausschuss f. Stadt-, Ver-  
kehrs- und Grünraumplanung:

Beschluss

Frau/Herr GR:

.....

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß §§  
27 Abs 1, 29 Abs 5 Stmk ROG 1974

Erfordernis der Zweidrittelmehr-  
heit gem. § 27 Abs 1 und  
§ 29 Abs 13 Stmk ROG 1974  
Mindestanzahl d.  
Anwesenden: 29  
Zustimmung von mehr als 2/3  
der anwesenden Mitglieder des  
Gemeinderates

Bericht an den

GEMEINDERAT

Die „Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedungswesen – GWS“ beabsichtigt gemeinsam mit der SOB Bauträger GmbH, auf dem ehemaligen „GAK-Platz“ an der Körösisstraße eine Wohnanlage zu errichten. Gemäß Deckplan 1 zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ist für dieses Gebiet zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung ein Bebauungsplan zu erstellen.

Das Planungsgebiet liegt gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan – 2002 größtenteils im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 0,8. Im Süd-Osten befindet sich ein ca. 4 m breiter Grundstreifen im „Freiland“ - Sondernutzung – Sport mit der Möglichkeit zur Errichtung eines Hallenbauwerkes.

Das gesamte Planungsgebiet umfasst ca. 17.821 m<sup>2</sup>. Die „GWS“ und die „SOB“ sind außerbücherliche Eigentümer der Liegenschaft.

Im Zeitraum Februar bis Anfang Juni 2004 fand unter Mitwirkung der Stadt Graz ein Gutachterverfahren statt, zudem 4 Architekturbüros geladen wurden. Als Leitprojekt wurde dabei ein Entwurf von Arch. DI. Michael Neuwirth gewählt.

Nach mehreren Gesprächen wurde von Arch. DI. Neuwirth ein Gestaltungskonzept der Stadtplanung vorgelegt, welches die Basis für den Bebauungsplan-Entwurf darstellt.

Der Entwurf von Arch. DI. Neuwirth sieht eine kammartige Wohnbebauung vor, welche sich in Richtung Mur in tiefen Terrassen abtreppt. Im östlichen Bereich sind parallel verlaufend zur Körösisstraße drei an den Enden terrassierte Baukörper vorgesehen. Die Baukörper weisen 2 – 6 Geschosse auf.

Die Unterbringung der KFZ erfolgt über eine Tiefgarage, welche an die einzelnen Gebäude unterirdisch anbindet. Insgesamt sind ca. 133 Wohneinheiten vorgesehen.

Die Erschließung der Anlage erfolgt ausgehend von der Körösisstraße über einen Teil des Gst.Nr. 312/1, welcher von der GWS und SOB außerbücherlich durch Grundstückstausch erworben wurde.

Zur Erstellung der Bebauungsplanung wurden vorweg Stellungnahmen u. a. des Verkehrsreferates der Stadtbaudirektion, des Straßenamtes und des Kanalbauamtes eingeholt.

Mag. Abt. 10/3 – Kanalbauamt (Stellungnahme GZ.: A 10/2-K-838/Ü/2004-1 vom 16.02.2004):

Schmutzwässer können über öffentliche Mischwasserkanäle in der Körösisstraße abgeleitet werden. Entlang der nordwestlichen bzw. nördlichen Grundstücksgrenze ist ein öffentlicher Regenwasserkanal vorhanden. Geringfügig verschmutztes Regenwasser bzw. Dachwässer dürfen nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden, sondern müssen einer anderweitigen Entsorgung zugeführt werden. (z. B. Einleitung in Vorfluter oder in den bestehenden Regenwasserkanal).

Mag. Abt. 10 – Verkehrsplanung: (Stellungnahme GZ.: A10/BD – 22741/2003-20 vom 3.02.2004)

Lt. Zustimmungserklärung vereinbart zwischen der Stadt Graz und der ALWOG Allg. Wohnbau GmbH. kann die Zu- / Abfahrt zum / vom Bebauungsplangebiet über einen 11,35 breiten Streifen nördlich des Klubhauses erfolgen.

Ein öffentlicher Geh- und Radweg mit einer Breite von 4,0 m ist als Verbindung zwischen Körösisstraße und Schwimmschulkai vorzusehen.

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

Der Bebauungsplan-Entwurf besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Es wird ersucht, weitere Informationen - wie die Planungschronologie, die Bestandssituation, die Rechtsgrundlage, die wesentlichen städtebaulichen Zielsetzungen und die Beschreibung zum Planwerk - dem beiliegenden Erläuterungsbericht zu entnehmen.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 30.09.2004 bis zum 11.11.2004 öffentlich aufgelegt und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt. Die Kundmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. 9 vom 29.09.2004.

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 wurde der Bezirksrat und diverse Magistratsdienststellen informiert.

Während der Auflagefrist erfolgte im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Zusätzlich fand am 4. November 2004 eine Bürgerinformationsveranstaltung statt.

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekanntgegeben werden.

Innerhalb der Auflagefrist langten 53 Einwendungen zum Bebauungsplan ein.

Die eingelangten Einwendungen lassen sich in folgende Schwerpunkte zusammenfassen.

#### Einwendung der Bauträger „GWS“ und „SOB“:

*Einspruch gegen § 3 Absatz 2 des Verordnungs-Entwurfes: Es wird ein öffentlicher Fuß- und Radweg ...festgelegt“. Abtretung des geplanten Fuß- und Radweges ins öffentliche Gut wird nicht zugestimmt. Vorschlag Einräumung Servitut zugunsten Öffentlichkeit.*

#### Einwendungserledigung:

Im § 3 Absatz 2 der Verordnung wird lediglich geregelt dass ein der Öffentlichkeit zugänglicher Fuß- und Radweg errichtet werden soll.

Zwischenzeitlich existiert eine schriftliche Erklärung der Bauträger, den Fuß- und Radweg nach einer entsprechenden Frist kostenlos und lastenfrei in das Öffentliche Gut zu übertragen.

#### Einwendungen von Bewohnern der Wohnanlage Johann-Strauss-Gasse 2 - 10:

1. Entfernung der Baugrenzl原因en von 8,0 m zur Grundgrenze wird beeinsprucht – Entwurf Arch. Neuwirth sieht 10,0 m vor, Verringerung Abstand durch max. Gebäudehöhe von 13,5 m gegenüber von GWS angegebenen 12,0 m Höhe weitere Verschlechterung
2. Zu großer Spielraum für Längsausdehnung der Baugrenzl原因en bei ersten Gebäude – Reduktion des Licht- und Durchblickraumes

3. *Gegen die Möglichkeit der Errichtung von „gemeinschaftlich genutzten Nebengebäude“ entlang Grundstücksgrenze, sollen nicht von Baugrenzlinien ausgenommen werden.*
4. *Entlüftung Tiefgarage soll nicht in unmittelbarer Nähe und nicht in Richtung unseeres Grundstückes erfolgen - im Bebauungsplan keinerlei Regelung hinsichtlich Entlüftung der geplanten Tiefgarage*
5. *Am Bebauungsplan sind keine Angaben über Kinderspielstätten sichtbar.*
6. *Nordwestliches Gebäude ist zu hoch – Sicht zum Schlossberg - Sonneneinstrahlung.*
7. *An Grundgrenze zu Liegenschaft Johann-Strauss-Gasse 2 – 10 sollte gemeinsame Feuerwehrauffahrt und gleichzeitig Durchgangsweg zur Scheidtenbergergasse errichtet werden.*
8. *Bei Verbauungen mit Bebauungsplan sollten die Anrainer im Gestaltungsprozeß eingebunden werden – Kammbauweise gegen Norden wird vorgeschlagen.*
9. *Beeinträchtigung der Licht- und Sichtverhältnisse durch Baumpflanzungen an Grundgrenze*

#### Einwendungserledigung:

Zu 1)

Das Gestaltungskonzept von Arch. Neuwirth sieht im Nordwesten des Planungsgebietes einen Baukörper mit einem Abstand von 10,0 m zur nordwestlichen Grundgrenze vor. Um dem Wunsch des Planers nach Errichtung von Windfängen sowie Wintergärten vorgelagert zur Hauptfassade entsprechen zu können, wurde der bebaubare Bereich zur nordwestlichen Grundgrenze um 2,0 m erweitert.

Im Zuge der Einwendungserledigung wird jedoch der Bebauungsplan derart spezifiziert, als dass im Bereich zwischen 8,0 bis 10,0 m zur nordwestlichen Grundstücksgrenze nur mehr 1-geschossige Gebäudeteile errichtet werden dürfen.

Zu 2.)

Die Baugrenzlinienführung basiert auf der im Gestaltungskonzept vorgeschlagenen Baukörperstellung.

Im Bebauungsplan wurden dabei die Baugrenzlinien mit einem allseitigen Spielraum von ca. 2,0 – 5,0 m aufgetragen.

Damit soll ermöglicht werden, eventuell einzelne Gebäude geringfügig zu verschieben, in ihrer Breite / Längsausdehnung zu verändern oder Anbauten wie Wintergärten, Windfänge und dergleichen zu errichten.

Da für die Erstellung des Bebauungsplanes kein detailliert ausformuliertes Projekt vorliegt sondern nur ein Bauungskonzept, ist dieser Spielraum notwendig und entspricht der allgemeinen Planungspraxis für Bebauungspläne.

Im Allgemeinen wird auf die vergleichend zum 8-geschossigen und ca. 107 m langen Y-Haus weitaus geringere Längsausdehnung des nördwestlichen Baukörpers von maximal 60,9 m hingewiesen, wobei zusätzlich die Höhenzonierung mit max. 2, 3 und 4 Geschossen zu berücksichtigen ist.

Zu 3.)

Nebengebäude werden im § 4 des Steiermärkischen Baugesetzes als eingeschossige, ebenerdige, unbewohnbare Bauten von untergeordneter Bedeutung mit einer Maximalfläche von 40 m<sup>2</sup> definiert und zählen zu den bewilligungsfreien Bauvorhaben.

Um eine geordnete Verteilung dieser funktionell erforderlichen Gebäude zu gewährleisten und eine Verhüttelung bei Privatgärten zu vermeiden wurde außerhalb der Baugrenzenführung die Möglichkeit der Errichtung von Nebengebäuden in der Verordnung auf „gemeinschaftlich genutzte Nebengebäude“ beschränkt.

Die Beschränkung der Errichtung von Nebengebäuden ausschließlich innerhalb der Baugrenzenführung ist aufgrund der engen Linienführung, der ohnehin geringen Volumina der Nebengebäude, sowie funktioneller Notwendigkeiten (z. B. Müllgebäude im Bereich Zufahrt) nicht sinnvoll.

Zudem wird auf die Abstandsbestimmungen für Nebengebäude zu den Grundgrenzen im § 13 des Steiermärkischen Baugesetzes hingewiesen.

Zu 4.)

Die ordnungsgemäße Entlüftung einer Tiefgarage sowie die Situierung der Entlüftungsschächte ist im Bauverfahren zu überprüfen und ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes. In diesem ist vielmehr die generelle Baumassenverteilung festzulegen.

Zu 5.)

Der Nachweis der gemäß § 10 des Steiermärkischen Baugesetzes erforderlichen Kinderspielplätze ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Zusätzlich wird im Bebauungsplan im § 12 „Freiflächen, Grüngestaltung“ der Verordnung die Pflicht zur Vorlage eines Außenanlagenplanes im Baubewilligungsverfahren fixiert. In diesem sind ebenfalls die vorgesehenen Kinderspielplätze darzustellen.

Zu 6.)

Die Festlegung der Gebäudehöhen entspricht der städtebaulich angestrebten Höhenentwicklung im Gebietsbereich und liegt dabei weitaus unter der Wohnanlage „Johann-Strauss-Gasse 2 – 10“, welche über einer Länge von ca. 100 m durchgehend 8 Geschosse aufweist.

Zu 7.)

Für die Errichtung einer gemeinsamen Feuerwehrezufahrt sowie Durchgangsweges für Fußgänger entlang der nordwestlichen Planungsgebietsgrenze ist keine realistische Zugriffsmöglichkeit der zwischen Körösisstraße und Planungsgebiet liegenden Grundstücke vorhanden.

Zu 8.)

Die allgemeine Einsichts- sowie Einwendungsmöglichkeit wird im § 27 - Verfahren zur Bebauungsplanung des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes geregelt. Dabei besteht innerhalb des Auflagezeitraumes (mindestens 6 Wochen) die Möglichkeit eine Einwendung zu einem „Bebauungsplan – Entwurf“ zu formulieren. Es besteht jedoch keine rechtliche Grundlage für eine Einwendung zu einem Gestaltungskonzept oder Wettbewerbsbeitrag.

Zu 9.)

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass kein geregelter subjektiv-öffentliches Recht gegen die Pflanzung von Bäumen besteht. Bei massiven Beeinträchtigungen (z. B. Ernteauffälle, vollkommene Vermoosung eines Grundstückes) kann gegen die Immissionen aus einer Pflanzung in einem zivilrechtlichen Verfahren vorgegangen werden.

Einwendungen der Eigentümerin der Liegenschaft Körösisstraße 59:

1. *Gegen die Errichtung eines 5 bis 6-geschossigen Gebäudes im Bereich der Hinterseite des Hauses Körösisstraße 59 – von GWS wurde zugesichert nur 3-geschossig zu bauen.*
2. *Neuer Kindertageseinrichtungsspielplatz gemäß Tauschvertrag der GWS im Bebauungsplan-Entwurf nicht berücksichtigt.*

Zu 1.)

Im Zuge der Einwendungserledigung wurde die Baugrenzlinie des betreffenden Bereiches um ca. 1,50 m in Richtung Südwesten verschoben.

Ungeachtet der Baugrenzlinienführung sind die baugesetzlichen Abstandsbestimmungen einzuhalten. Bei 5 Geschossen ist ein Abstand von 7 m und bei 6 Geschossen ein Abstand von 8 m zu den Grundgrenzen einzuhalten. Das nordöstliche Gebäude weist mit ca. 7,0 – 23,0 m zur Grundstücksgrenze der Liegenschaft Körösisstraße 59 zu großen Teilen weit über das baugesetzliche Maß erforderliche Abstände auf.

Zu 2.)

Der Planungsgebiet im Bebauungsplan wurde derart geändert, als dass in der Zeichnerischen Darstellung der im Rahmen eines Grundstückstausches als Kindertageseinrichtungsspielplatz vorgesehene Bereich herausgenommen und der Zufahrtsbereich dafür inkludiert wurde.

**In Erledigung der Einwendungen hat sich der 02.07 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:**

ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG:

- Nordwestlicher Baukörper (nahe Johann-Strauß-Gasse): Eintragung einer Höhenzonierungslinie für max. 1-geschossige Bauteile im Bereich zwischen 8,0 bis 10,0 m zur nordwestlichen Grundstücksgrenze.
- Nordöstlicher Baukörper (nahe Körösisstraße 59): Verschiebung der Baugrenzlinie um 1,5 m.
- Änderung Planungsgebiet: Herausnahme des im Rahmen des Grundstückstausches als Kindertageseinrichtungsspielplatz abzutrennenden Bereiches und dafür Hinzunahme des Zufahrtszone.

Zusätzlich soll durch die Eintragung einer Variante im Verlauf des öffentlichen Fuß- und Radweges gegebenenfalls auch eine gerade Anbindung an die Körösisstraße ermöglicht werden. Dies wurde in der „Zeichnerischen Darstellung“ durch „Strichlierte Linienführung“ und der Bezeichnung „Variante Fuß- und Radweg“ eingetragen.

Es stellte sich zudem die Notwendigkeit heraus, die Handhabung der baugesetzmäßigen Abstände in Anbetracht der von den Bauträger vorgesehenen Grundstücksteilungen sowie zu den Nachbarliegenschaften wie folgt in der Verordnung zu präzisieren:

VERORDNUNG:

§ 7

BAUGRENZLINIEN, BEBAUUNG, ABSTÄNDE

- (3) Unabhängig der im Planwerk dargestellten Baugrenzlinien sind die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995 zu den Nachbarliegenschaften sowie bei Grundstücksteilungen einzuhalten.

Der 03.11 Bebauungsplan „Körösisstraße - Schwimmschulkai“ besteht aus dem Verordnungstext und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenverordnung sowie einem Erläuterungsbericht; er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß § 28 Stmk ROG 1974 i.d.F. LGBL Nr. 22/2003 und ist widerspruchsfrei zum 3.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 27 Abs 1 und 2 i.V.m. § 29 Abs 5 und 6 Stmk ROG 1974 i.d.F. LGBL Nr 22/2003.

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung stellt den

A n t r a g ,

der Gemeinderat wolle

1. den 03.11 Bebauungsplan „Körösisstraße - Schwimmschulkai“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und den Erläuterungsbericht sowie
2. die Einwendungserledigungen beschließen.

Die Sachbearbeiterin:

Für den Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Stadtsenatsreferent:

(Univ. Doz. Dipl.-Ing. Dr. Gerhard Rüschi)

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung hat in seiner Sitzung am den vorliegenden Antrag vorberaten.

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

Die Obfrau des Stadt-, Verkehrs- und Grünraumausschusses:

Die Schriftführerin: