

A 14-K-899/2005-14

Graz, am 14.06.2006

03.13.0 Bebauungsplan
**„Körösisstraße/
Theodor-Körner-Straße“**
III. Bez., KG Geidorf

Wi/Wi

Dok: \03.13\Besch\GR

Der Ausschuß für Stadt-, Verkehrs-
und Grünraumplanung:

Beschluß

Frau/Herr GR:

.....

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

Erfordernis der Zweidrittelmehrheit
gemäß § 27 Abs 1 und
§ 29 Abs 13 Stmk ROG 1974

Mindestanzahl der Anwesenden: 29
Zustimmung von mehr als 2/3 der anwesenden
Mitglieder des Gemeinderates.

Bericht an den

GEMEINDERAT

Die F + P Bauträger Ges.m.b.H., Merangasse 75, 8010 Graz, als Eigentümerin der Grundstücke des ehemaligen PEWAG-Areals zwischen der Körösisstraße und der Theodor-Körner-Straße begehrt die Erstellung eines Bebauungsplanes, um die Liegenschaft für eine Neubebauung nutzen zu können.

Geplant ist es die bestehenden Industriehallen abzurechen und eine Bebauung für Wohn-, Büro- und Geschäftsnutzung zu errichten. Dabei soll die Wohnnutzung überwiegen. Geschäftsflächen (im Rahmen der Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“) sollen in einem erdgeschossigen Bauteil zwischen der Körösisstraße und der Theodor-Körner-Straße angeordnet werden.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt 10.645 m² brutto laut Grundbuchsauszug.

Der Gebietsbereich liegt gemäß dem 3.0 Stadtentwicklungskonzept (Funktionelle Gliederung) in einem „Innerstädtischen Wohngebiet hoher Dichte“.

Eine Änderung der Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist derzeit im Laufen. Das Planungsgebiet soll von „Industrie- und Gewerbegebiet 1“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 2,5 auf ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 1,4 mit der Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes geändert werden.

Vom Eigentümer wurde im Zusammenarbeit mit der Stadt Graz (federführend Stadtbaudirektion) ein „städtebaulicher Workshop“ in der Art eines städtebaulichen Gutachterverfahrens durchgeführt.

Dazu wurden vom Eigentümer insgesamt 5 Architekturbüros beauftragt diverse Entwürfe für eine Bebauung vorzulegen. Die nachfolgende Jury empfahl die Planung des Architekturbüros Schwarz+Platzer zur Umsetzung. Dieses Bebauungskonzept wurde von den Planern nochmalig geänderten Nutzungsvorstellungen angepaßt.

Die Bebauung zeigt einen gegliederten Längsbaukörper entlang der Körösisstraße (mit Anschluß an die bestehende hohe Bebauung in der Eichendorffstraße), je einen Baukörper entlang der Theodor-Körner-Straße und der Scheidtenberggasse und einen Baukörper in der Mitte des Planungsgebietes. Ein erdgeschossiger Baukörper für mögliche Geschäftsflächen verbindet die drei Baukörper zwischen der Körösisstraße und der Theodor-Körner-Straße.

Durch die Neubebauung wird die bestehende, alte Bebauung der Industriehallen abgebrochen, das gebietsbestimmende Bebauungsmuster der straßenbegleitenden Bebauungen ergänzt und im Süden zur bestehenden gründerzeitlichen Wohnbebauung Theodor-Körner-Straße/Eichendorffstraße ein Innenhofbereich geschaffen.

Die Kfz-Parkierung soll in einer Tiefgarage für insgesamt ca. 200 bis 360 Pkw-Stellplätze erfolgen. Dabei wird die Tiefgarage je nach Bedarf der tatsächlichen Geschäftsnutzung 1- oder 2-geschossig angelegt. Die Hauptzufahrt ist in der Körösisstraße angeordnet. Eine geringe Anzahl von offenen Stellplätzen ist nahe den Baukörpern an der Körösisstraße und der Theodor-Körner-Straße situiert. Die verkehrstechnischen Überlegungen sind mit der Abteilung für Verkehrsplanung akkordiert.

Mit der Bebauung wird das Planungsgebiet neu strukturiert und u.a. das gebietsbestimmende Bebauungsmuster der straßenbegleitenden Bebauung weitergeführt. Die jetzige Situation, daß sich eine große Industriefläche mitten in einem Wohngebiet befindet, gehört sodann der Vergangenheit an. Das Areal wird gebietsadäquat genützt und der Bereich aufgewertet.

In der Gliederung der Baumassen wird auf die Bestandssituation der umliegenden Bebauung reagiert und werden der Gebäude in ähnlicher Höhe wie jene der anschließenden Bebauungen weitergeführt. Auf die beiden Bestandsgebäude in der Scheidtenberggasse wird teils durch Rücksprünge und teils durch vergrößerte Abstände Rücksicht genommen.

In Summe ergibt sich bei einer möglichen Bebauungsdichte von 1,4 ein Baupotential von ca. 14.900 m² Bruttogeschoßfläche. Es wird darauf hingewiesen, daß die im Planwerk dargestellten Baugrenzlinien noch einen Spielraum in der Situierung und Gestaltung der tatsächlichen Gebäude zulassen, so daß – unter Einhaltung der maximalen Bebauungsdichte von 1,4 - die dargestellten Baugrenzlinien nicht zur Gänze ausgenutzt werden (dh. die tatsächlichen Baukörper werden etwas schlanker oder kürzer sein).

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne einer Bebauung in einem "Innerstädtischen Wohngebiet hoher Dichte" sicherzustellen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom 13.04.2006 bis zum 26.05.2006 öffentlich aufgelegt und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt. Die Kundmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. 3 vom 12.04.2006.

Vor der öffentlichen Auflage wurden die Mitglieder des Ausschusses für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung über den Inhalt des Bebauungsplan-Entwurfes und die Auflage informiert. Dabei wurde kein Einwand erhoben.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke und der ans 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 im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit. Am 10.05.2006 fand eine Bürgerinformation in der PÄDAK am Hasnerplatz unter Anwesenheit von Stadtrat DI Dr. Rüscher statt.

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekanntgegeben werden. Es langten neun Einwendungen im Stadtplanungsamt ein. Diese sind im folgenden stichwortartig wiedergegeben.

Einwendung 1 – Interessensgemeinschaft Eichendorffstraße 4

1. *Beeinträchtigt, daß ein 6-geschossiger Bau entsteht. Die Häuser auf der Körösi-straßen-Seite müssen um ein Stockwerk niedriger bleiben, als unsere Häuser in der Eichendorffstraße.*
2. *Innenhof ausschließlich eine Ruhezone wie bisher; der Altbestand der großen Fichten darf nicht umgeschnitten werden.*
3. *Im Innenhof soll keine Ladetätigkeit und keine Zufahrt für LKW stattfinden.*

Dazu wird ausgeführt:

Ad 1.): Ein 6-geschossiger Bauteil ist nur im Anschluß an die sehr hohe Feuermauer des Gebäudes Eichendorffstraße 6 gegeben. Dieser Bauteil ist sehr klein, springt penthouse-artig gegenüber der Hauptfassade deutlich zurück und hat ein Ausmaß von maximal 19,50 m Länge und 10,00 m Breite. Er entspricht den Dachkörpern der Gebäude entlang der Eichendorffstraße. Alle übrigen Gebäude im Planungsgebiet sind maximal 3- bis 5-geschossig gegeben. Darüber sind Flachdächer und Dachterrassen angeordnet. Da keine Steildächer vorhanden sind, sind die Gebäude deutlich niedriger als die Gebäude entlang der Eichendorffstraße.

Ad 2.) und 3.): Zum Innenhof sind keine Zufahrten oder Ladezonen geplant. Der Altbestand der Fichten (davon stehen nur zwei im Planungsgebiet und sind nur mehr eingeschränkt vital) ist nach der Grazer Baumschutzverordnung zu behandeln. Es wird auch auf das darauffolgende Bauverfahren verwiesen. Im Hofbereich sind Nutzungen, wie sie im üblichen Sinne bei Wohngebäuden angelagert sind, zulässig.

Einwendung 2 – AUVA als Eigentümerin des Gebäudes Theodor-Körner-Straße 63
Die eingezeichnete Pflanzfläche an der Grundgrenze soll erhalten bleiben, jedoch keine Mauer errichtet werden. Die Parkfläche an der Grundgrenze zum Seniorenheim soll einen Sichtschutz und eventuell auch eine Dachfläche erhalten. Für diese Konstruktion ist eine maximale Höhe von ca. 2,50 m vorzusehen.

Dazu wird ausgeführt:

Der Bebauungsplan regelt, daß im gegenständlichen Bereich maximal 8 PKW-Stellplätze errichtet werden können. Zum Schutz der Nachbarn ist dort ein Schallschutzbauwerk, welches zur Nachbarseite begrünt sein muß, aufzuführen. Im Sinne Ihrer und anderer Einwendungen wird zudem im Bebauungsplan ergänzt, daß über den PKW-Stellplätzen zudem ein Flugdach zu errichten ist. Die tatsächliche Höhe des Schallschutzbauwerkes ist im Bauverfahren festzulegen.

Einwendung 3 – Eigentümerin Theodor-Körner-Straße 55

- 1. Die Seitenabstände zum Gebäude, als auch zum Zaun sind zu gering.*
- 2. Durch den geplanten Baukörper werden die bestehenden Licht- und Luftverhältnisse beeinträchtigt, Einschränkung der Lebensqualität der Bewohner.*
- 3. Durch das zu hoch geplante Bauwerk können die Heizabgase der Liegenschaft Theodor-Körner-Straße 55 nicht abziehen, so daß es für die Bewohner zu einer extremen Schadstoffbelastung kommt.*

Dazu wird ausgeführt:

Ad 1.): Das Gebäude Theodor-Körner-Straße 55, welches 4 Geschosse aufweist, liegt lediglich mit ca. 3,00 m an der Grundgrenze zum Planungsgebiet. Daher muß die geplante Bebauung zu deren Nachteil ohnehin einen erhöhten Grenz- und Gebäudeabstand einhalten. Dies ist im Bebauungsplan schon so festgelegt und ist im Bauverfahren nochmals von der Behörde zu prüfen. Umgekehrt besteht jedoch das Recht für die geplante Bebauung, den Mindestabstand laut Baugesetz zur Grundgrenze und den Mindestabstand laut Baugesetz zum benachbarten Gebäude auszunutzen.

Ad 2.): Der neue Baukörper entlang der Theodor-Körner-Straße ist in Abstimmung mit den Gebäudehöhen der Gebäude Theodor-Körner-Straße 49 bis 63 gegeben. Infolge der Höheneinbindung, des Abstandes laut Baugesetz und der gebietstypischen Lage direkt an der Theodor-Körner-Straße ist eine städtebauliche Einfügung gewährleistet.

Ad 3.): Bei einer Bebauung in gebietstypischer Höhe und mit den Abständen laut Baugesetz entsteht eine Nachbarsituation, wie sie für ein derartiges Gebiet typisch ist. Die Frage des Abzuges der Heizabgase auf der Nachbarliegenschaft Theodor-Körner-Straße 55 kann in einem Bebauungsplan, welcher „grob“ die Bebauung in einem Gebiet vorzugeben hat, nicht geregelt werden. Es wird auf die anschließenden Baubewilligungsverfahren verwiesen.

Einwendung 4 – Eigentümerin Scheidtenberggasse 7

1. *Das geplante Schallschutzbauwerk an meiner Grundgrenze zu den Parkplätzen hin soll entsprechend hoch (mind. 2,50 m) errichtet werden. Es soll auf meiner Seite begrünt werden und mit einem Dach über den Parkplätzen als Abgas-, Staub- und Lärmschutz ausgestattet werden.*
2. *Die sogenannte Passage soll ausschließlich von Fußgängern und Radfahrer benutzt werden und es darf keine Durchfahrt für Moped, PKW und LKW gestattet werden.*

Dazu wird ausgeführt:

Ad 1.): siehe Erledigung Einwendung 2

Ad 2.): Die Nutzung der sogenannten „Passage“ darf nur derartige Emissionen verursachen, welche angrenzend zum „Allgemeinen Wohngebiet“ gestattet sind. Die Stellplätze sind mit zweimal 8 PKW limitiert. Laut Aussagen des Betreibers ist hier keine Durchfahrt geplant. Im Detail wird die Ausbildung und Ausgestaltung der „Passage“ im Bauverfahren zu prüfen sein.

Einwendung 5 – Mieter Eichendorffstraße 6

Es wird folgender Einwand erhoben: Im „Allgemeinen“ Wohngebiet sind Einkaufszentren ausgeschlossen. Die Anzahl von 420 Tiefgaragenplätzen läßt eine kommerzielle Nutzung der Tiefgarage vermuten. Es könnte sich um den Versuch einer Umgehung der Einkaufszentren-Regelung handeln. Die Passage stellt als Zufahrtsmöglichkeit zum oben genannten Einkaufszentrum keine öffentliche Verkehrsfläche dar.

Dazu wird ausgeführt:

Die genaue Tiefgaragen-Stellplatzanzahl wird im Bauverfahren ersichtlich sein – es werden jedoch aller Voraussicht nach nicht mehr als ca. 360 Plätze errichtet. Im Bebauungsplan können lediglich die Zu- und Abfahrten zur Tiefgarage festgelegt werden. Gemäß dem „Allgemeinen Wohngebiet“ ist kein Einkaufszentrum zulässig.

Einwendung 6 – Seminar-Galerie Eichendorffstraße 6 mit Unterschriftenliste

1. *Der Neubau parallel zur Körösisstraße hat eine Gebäudebreite von 32 m. Dies entspricht nicht der gründerzeitlichen Altbebauung des Viertels und entzieht dem Innenhof Grünfläche.*
2. *Der Rücksprung der Gebäude in der Körösisstraße (kleine Platzsituation) stellt keinen städtebaul. Akzent dar (Hundeklo; wildes Zuparken). Fordern ein straßenbegleitendes Bauen in diesem Bereich mit einer Gebäudebreite von max. 15,00 m.*
3. *Die Baumschutzverordnung der Stadt Graz muß eingehalten werden. Besonders die ca. 100-jährige Tanne ist ein Leitbaum im Innenhof. Kleine Alibibäumchen als Ersatzpflanzung stellen keinen Ersatz dar.*
4. *Der Innenhof wird durch die Blockrandbebauung komplett bis auf maximal 22,40 m Höhe geschlossen. Damit die Anwohner, speziell die der unteren Geschosse, nicht in dauerndem Schatten wohnen müssen, schlagen wir vor, daß das fünfte Geschöß des Neubaus im Westen (Körösisstraße) eine sägezahnartige Höhengliederung aufweist, die mehr von der westlichen Abendsonne in den Innenhof durchläßt.*

Dazu wird ausgeführt:

Ad 1.): Diese Gebäudebreite ist nur in einem kleineren Abschnitt gegeben, da in diesem Bereich zwei Baukörperteile miteinander „verschränkt“ werden. Infolge der maximalen Bebauungsdichte von 1,4 kann jedoch diese Gebäudebreite praktisch kaum ausgebildet werden. Ebenso ist eine Grundrisserschließung über die volle Breite kaum möglich. Es wird daher der Baukörper auch dort etwas schmaler ausgebildet werden. Die Baugrenzlinien in einem Bebauungsplan müssen jedoch einen gewissen Spielraum für die tatsächliche Planung, welche im Bauverfahren vorzulegen ist, einräumen.

Ad 2.): Die kleine Platzsituation an der Körösisstraße im Bereich des Rad- und Fußweges weitet dort den Straßenraum etwas auf. Es soll dort ein Café und ein attraktiver Eingang zur Wohnanlage hergestellt werden. Der entstehende Innenbereich ist im Vergleich zu anderen Innenhöfen größer ausgebildet (z.B. Vergleich Innenhof des Baublockes Th.-Körner-Straße/Hasnerplatz). Er weist eine Ausdehnung von mindestens 56 m mal 55 m auf. Durch die zeilenartige Anordnung der Baukörper im Norden ist - über die erdgeschossigen Bauteile hinweg - zudem eine deutliche Aufweitung gegeben.

Ad 3.): Für den bestehenden Baumbestand ist die Baumschutzverordnung der Stadt Graz einzuhalten. Sollte eine Entfernung der Bäume geplant werden ist ein diesbezügliches Verfahren abzuwickeln. Für Neupflanzungen ist im Bebauungsplan festgelegt, daß diese mit mittel- und groß-kronigen Laubbäumen von mindestens 20/25 laut Baumschulnorm (dh. 20 bis 25 cm Umfang in 1m Höhe) durchzuführen sind. Es sind daher keine Kleinbäume zulässig.

Ad 4.): Die Höhe von 22,40 m wird nur in einem kleinen Bereich eines 6-geschossigen Bauteiles erreicht. Dieser Bauteil ist maximal 19,50 m lang und 10,00 m breit. Die Haupthöhenentwicklung ist mit 5 Geschossen und 4 Geschossen gegeben. Diverse penthouseartige Rücksprünge der obersten Geschosse dienen zudem der Gliederung. Zur Information wurde die Einwendung in Kopie den planenden Architekten übermittelt.

Einwendung 7 – 1 Eigentümer Theodor-Körner-Straße 53

- 1. In dem Wohngebiet erscheint kein Bedarf für eine Tiefgarage von 400 Plätzen. Die Hälfte wäre sicher ausreichend.*
- 2. Ich plädiere für den Erhalt der 2 alten Fichten in der Grünfläche.*
- 3. Auf der Nordseite reicht das mittlere Gebäude zu weit in die zentrale Grünfläche.*
- 4. An der Körösisstraße bleibt ein Gartenstreifen unverbaut, wo hingegen durch die geplante Verbauung die zentrale Grünfläche verringert wird.*

Dazu wird ausgeführt:

Siehe Erledigung der Einwendungen 5 und 6.

Einwendung 8 – Eigentümer Th.-Körner-Straße 53, vertreten durch Rechtsanwalt

1. *Der Entwurf der Verordnung und der Bebauungsplan weichen voneinander ab.*
2. *Entlang der Körösisstraße bleibt ein ca. 225 m² großer Gartenstreifen unverbaut, Flächen des Innenhofes werden verkleinert – minimale Grünflächen.*
3. *Die Dachterrassen über den EG-Bauteilen stellen nur Alibihandlungen dar.*
4. *Durch die Verbauung werden die Grünflächen verschwindend klein.*
5. *Keine Darstellung des Baumbestandes, umso mehr als sich nahezu 100-jährige Bäume darauf befinden.*
6. *Inmitten der Wohngebäude soll ein Geschäftszentrum gebildet werden.*
7. *Es soll auf 1,4 umgewidmet werden, jedoch auf der Westseite der Körösisstraße ist 0,8 vorhanden. Bebauungsdichte soll eingeschränkt werden.*
8. *Tiefgarage bis 400 Plätze; Garagenplan fehlt; Mehrbelastung durch Emissionen.*
9. *Die Bebauung im Inneren soll nicht so weit nach Süden ragen – Lichteinfall.*
10. *Beantragen die Umwidmung auf die Bebauungsdichte von 0,8 zu beschränken und bestehende Grünanlagen zu berücksichtigen.*

Dazu wird ausgeführt:

Ad 1.): Die Einwendung ist in diesem Punkt nicht verständlich. Zur Erklärung wird aufgezeigt, daß im Planwerk die maximalen Geschoßanzahlen eingetragen sind (z.B. „4G“; dies bedeutet, daß in diesem Bereich maximal vier Geschosse zulässig sind). In der Verordnung sind sodann für die jeweilig maximalen Geschoßanzahlen die maximalen Gebäudehöhen festgelegt (z.B. bei „4G“ ist max. 15,00 m an Gebäudehöhe zulässig).

Ad 2.): Der kleine Vorplatz an der Engstelle des dortigen Rad- und Fußweges dient der Akzentuierung des Straßenraumes und bildet eine Eingangssituation zum Gebäude aus; es soll dort eventuell auch ein kleines Café angeordnet werden.

Ad 3.): Es liegt allein schon im Interesse der Bewohner der neuen Wohnanlage, daß die darunterliegenden 1-geschossigen Bauteile bestmöglich begrünt werden. Gemäß der Verordnung zum Bebauungsplan muß ein detaillierter Außenanlagenplan jedenfalls vorgelegt werden.

Ad 4.): Die Liegenschaft ist jetzt mit diversen Lagerhallen großteils bebaut und die Freibereiche sind nahezu durchgehend asphaltiert. Es entstehen daher mit der Neubebauung erstmalig neue Grün- und Freibereiche auf der Liegenschaft.

Ad 5.): Der Baumbestand im Nordwesten (einige Pappeln) werden entfernt, was auch einem Wunsch des dortigen Nachbarn entspricht. Laut Bebauungsplan müssen dafür mindestens 17 neue Laubbäume im Planungsgebiet gepflanzt werden. Zu den Fichten: Es stehen nur zwei im Planungsgebiet und diese sind nur mehr eingeschränkt vital. Für eine etwaige Entfernung ist jedenfalls ein Verfahren nach der Grazer Baumschutzverordnung durchzuführen.

Ad 6.): Nachdem im Gebiet ein „Allgemeines Wohngebiet“ gegeben ist, ist eine Geschäftsnutzung nur eingeschränkt möglich. Eine Einkaufszentrums-Nutzung ist keinesfalls zulässig und wird auch nicht angestrebt.

Ad 7.): Am gegenständlichen „Pewag-Areal“ ist im Bestand ein „Industrie- und Gewerbegebiet 1“ mit einer Bebauungsdichte bis 2,5 gegeben. Auf die Ausnutzung der Bebauungsdichte besteht laut Baugesetz ein Rechtsanspruch. Mit der Umwidmung auf ein „Allgemeines Wohngebiet“ bis 1,4 wird die zulässige Bebauungsdichte am Areal deutlich verringert. Im übrigen schließt von Süden kommend ebenso ein „Allgemeines Wohngebiet“ bis 1,4 (Bebauung Eichendorffstraße/Theodor-Körner-Straße) an das Planungsgebiet an.

Ad 8.): Die genaue Tiefgaragen-Stellplatzanzahl wird im Bauverfahren ersichtlich sein – es werden jedoch aller Voraussicht nach nicht mehr als ca. 360 Plätze errichtet. Im Bebauungsplan können lediglich die Zu- und Abfahrten zur Tiefgarage festgelegt werden. Gemäß dem „Allgemeinen Wohngebiet“ ist kein Einkaufszentrum zulässig.

Ad 9.): Der entstehende Innenbereich ist im Vergleich zu anderen Innenhöfen größer ausgebildet (z.B. Vergleich Innenhof des Baublockes Theodor-Körner-Straße/Hasnerplatz). Er weist eine Ausdehnung von mindestens 56 m mal 55 m auf. Durch die zeilenartige Anordnung der Baukörper im Norden ist - über die erdgeschossigen Bauteile hinweg - zudem eine deutliche Aufweitung gegeben.

Ad 10.): siehe Beantwortung der Punkte 4, 5 und 7.

Einwendung 9 – 8 Hauseigentümer der Liegenschaft Theodor-Körner-Straße 50

- 1. Die genehmigte Bebauungsdichte von 1,4 wird mit dem Bebauungsplan überschritten. Nach unseren Berechnungen ergibt sich eine Bebauungsdichte von 2,13.*
- 2. Durch die Bauhöhe von 18,20 m entlang der Theodor Körner-Straße entsteht eine Wertminderung unserer Liegenschaft (Lichtverhältnisse, Besonnung); fordern eine Reduktion der Geschosse entlang der Theodor-Körner-Straße um zwei Stockwerke.*
- 3. Eine kommende Parkplatznot im Gebiet wird angenommen; unsere Liegenschaft hat keine zugehörigen Abstellplätze; sind gezwungen, die auf öffentlichem Gut liegenden Parkplätze zu benutzen; da im Bebauungsplan auch Geschäftsflächen vorgesehen sind, ist zu befürchten, daß viele Kunden ebenfalls ihre PKW auf den für uns sehr wichtigen Parkflächen abstellen werden.*
- 4. Wir sehen durch die vorgesehenen Gewerbeflächen ein verstärktes Verkehrs- und Lärmaufkommen sowie eine erhöhte Abgasbelastung.*

Dazu wird ausgeführt:

Ad 1.): Faktum ist, daß die Bebauungsdichte von 1,4 in den folgenden Bauverfahren nicht überschritten werden darf. Die Baugrenzl意思 im Planwerk stellen einen gewissen „Spielraum“ für die konkrete Planung dar – sie sind daher „größer“ als die tatsächlichen Gebäude gezeichnet. Man kann daher die Flächen, welche sich durch die Baugrenzl意思 ergeben, nicht direkt für die Berechnung der Bebauungsdichte heranziehen.

Ad 2.): Die Höhe von 18,20 m entlang der Theodor Körner-Straße ist für ein zurückspringendes Penthousegeschoß gegeben, die Haupttraufe liegt bei maximal 4 Geschossen oder entsprechend 15,00 m. Es ist zudem festzustellen, daß bei der

Bebauung Flachdächer ausgebildet werden und damit hohe Dächer und Firsthöhen nicht erreicht werden. Die Bebauung entlang der Theodor-Körner-Straße und ihre Höhe entspricht der von Süden kommenden Bebauung Eichendorffstraße/Theodor-Körner-Straße und führt zur Bebauung Scheidtenbergergasse über.

Ad 3.): Bei der Bauführung soll eine sehr große Anzahl von Tiefgaragenplätzen errichtet werden. Daher ist die Parkierung vernünftig gelöst. Wer zukünftig öffentliche Parkplätze anfahren kann oder nicht, kann in einem Bebauungsplan nicht geregelt werden.

Ad 4.): Es wird festgestellt, daß nur Geschäfte und Betriebe entsprechend einem „Allgemeinen Wohngebiet“ errichtet werden können. Keinesfalls kann ein Einkaufszentrum hergestellt werden. Daher sind die Verkaufsflächen von sich aus schon beschränkt.

Aus der Behandlung der Einwendungen ergab sich die Änderung, daß über den Pkw-Stellplätzen im Bereich der Passage zusätzlich zu den erforderlichen Schallschutzwänden jeweils Flugdächer als Überschirmung der Kfz-Abstellflächen herzustellen sind. Desgleichen wurde in der Verordnung zur Klarstellung aufgenommen, daß unabhängig von den Baugrenzlängen sämtliche Gebäude die baugesetzlichen Abstände zu den Nachbarliegenschaften aufzuweisen haben. Weitere Punkte konnten im Sinne der Einwender klargelegt werden. Bei diversen Einwendungspunkten war auf die nachfolgenden Verfahren (Baubewilligungsverfahren, Verfahren nach der Grazer Baumschutzverordnung) zu verweisen.

Der vorliegende 03.13 Bebauungsplan „Körösisstraße/Theodor-Körner-Straße“ entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß § 28 Abs 2 Stmk ROG 1974.

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

Es wird ersucht, weitere Informationen - wie die Bestandssituation, die Rechtsgrundlage, die städtebaulichen Zielsetzungen und die Beschreibung zum Planwerk - dem beiliegenden Erläuterungsbericht zu entnehmen.

Der Beschluß der 03.09 Flächenwidmungsplan-Änderung ist für 29.06.2006 vorgesehen. Nach Vorliegen der Genehmigung dieser Änderung durch die Landesregierung wird die Kundmachung über den Bebauungsplan zugleich mit der Kundmachung der Flächenwidmungsplan-Änderung erfolgen. Die Verständigung der Einwender erfolgt mit Benachrichtigungen mit entsprechenden Erläuterungen und Begründungen.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf die §§ 27 Abs 1 und 29 Abs 5 des Stmk ROG 1974 i.d.F. LGBl. Nr. 13/2005.

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

A n t r a g ,

der Gemeinderat wolle

1. den 03.13.0 Bebauungsplan „Körösisstraße/Theodor-Körner-Straße“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen

beschließen.

Der Sachbearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Der Stadtsenatsreferent:

(Univ.-Doz. DI Dr. Gerhard Rüsçh)

Der Ausschuß für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung hat in seiner Sitzung amden vorliegenden Antrag vorberaten.

Der Ausschuß stimmt diesem Antrag zu.

Die Obfrau des Ausschusses
für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung:

Die Schriftführerin: