

A 14-K-899/2005-14

Graz, am 14.06.2006  
Wi/Wi

### **03.13.0 Bebauungsplan**

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

### **Beschluß**

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage/Planungschronologie

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 m<sup>2</sup> 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.

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

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

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.

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 Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Am 10.05.2006 fand eine Bürgerinformation in der PÄDAK am Hasnerplatz statt.

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekanntgegeben werden. Es langten neun Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

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 Überschilderung der Kfz-Abstellflächen herzustellen sind. Desgleichen wurde in der Verordnung zur Klarstellung aufgenommen, daß unabhängig von den Baugrenzen sämtliche Gebäude die baugesetzlichen Abstände zu den Nachbarliegenschaften aufzuweisen haben. Weitere Punkte konnten im Sinne der Einwender klargestellt werden. Bei diversen Einwendungspunkten war auf die nachfolgenden Verfahren (Baubewilligungsverfahren, Verfahren nach der Grazer Baumschutzverordnung) zu verweisen.

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

### **2.1 Planungsgebiet:**

Das Planungsgebiet besteht aus den Grundstücken Nr. 334/36, 367/2, 367/76, 367/77, 369/1, 370/1, 370/5, 371, 372/1, 372/2 und 373/1 der KG Geidorf.

Es weist eine Gesamtbruttofläche von 10.645 m<sup>2</sup> auf.

Abtretung oder Grundeinlösen sind nicht erforderlich.

## 2.2 Großräumige Lage:

Der Planungsgebiet liegt im Norden des Stadtzentrums nahe zum Hasnerplatz im Geviert Körösisstraße im Westen, Scheidtenbergergasse im Norden, Theodor-Körner-Straße im Osten und Eichendorffstraße im Süden.

Der Gebietscharakter wird u.a. durch die gründerzeitliche Bebauung im Viertel um den Hasnerplatz, die Grünanlage im Bereich des Hasnerplatzes, die Erschließungsachse der Theodor-Körner-Straße und die Nahlage zum Erholungsraum der Mur (entlang des Schwimmschulkais) bestimmt.

## 2.3 Kleinräumige Umgebung:

### Im Osten:

Entlang der Theodor-Körner-Straße befindet sich mit den Gebäuden Theodor-Körner-Straße 49-55 eine geschlossene, gründerzeitliche, überwiegend 4-geschossige (teilweise hohe Altbaugeschosse) Blockrandbebauung.

Das Gebäude Theodor-Körner-Straße 55 ist 4-geschossig mit Walmdach gegeben. Es bildet den Abschluß der geschlossenen Bebauung im Übergang zum nördlich gelegenen Planungsgebiet.

Gegenüber zum Planungsgebiet sind an der Theodor-Körner-Straße 3- und 4-geschossige Gebäude und etwas versetzt ein 5-geschossiger Wohnbau (im Norden) und 5-geschossige Gründerzeitbebauung (im Süden) gegeben.

### Im Nordosten:

An der Ecke Theodor-Körner-Straße/Scheidtenbergergasse befindet sich ein 4-geschossiges Wohngebäude mit Flachdach – Seniorenwohnheim der Stadt Graz.

### Im Nordwesten:

An der Ecke Scheidtenbergergasse/Körösisstraße ist eine 2 1/2-geschossige ältere Villa (mit hohem Gebäudesockel) gegeben.

### Im Norden:

Gegenüber der Scheidtenbergergasse befindet sich das Areal des Seniorenheimes Theodor-Körner-Straße mit dortiger 3- bis 4-geschossiger Bebauung (hohe Altbaugeschosse).

### Im Westen:

Gegenüber der Körösisstraße sind langgestreckte, 2-geschossige Gebäude gegeben.

Weiter im Westen folgt das Areal des ehemaligen GAK-Platzes, auf dem in kürze eine 2- bis 5-geschossige Wohnanlage (und einmal punktuell 6-geschossig) errichtet werden soll.

#### Im Südwesten:

Gegenüber dem dortigen Radweg ist ein 1 1/2-geschossiges Gebäude situiert. In weiterem Abstand und gegenüber der Eichendorffstraße befindet sich ein 8-geschossiges Punkthochhaus.

#### Im Süden:

Entlang der dortigen Eichendorffstraße sind 4-geschossige, gründerzeitliche Gebäude (mit hohen Altbaugeschossen) in geschlossener Bebauung vorhanden. Das hohe Gebäude Eichendorffstraße 6 bildet zum Planungsgebiet eine Brandwand aus.

### 2.4 Topographie/bestehende Objekte/Baumbestand:

Der Gebietsbereich ist eben. Auch das Planungsgebiet ist annähernd eben.

Das Areal zeigt leerstehende Hallen- und Betriebsgebäude der ehemaligen Kettenfabrik PEWAG. Die Objekte bedecken flächig nahezu das gesamte Areal und sind 1- bis 3-geschossig mit großen Raumhöhen gegeben. Lediglich im Norden entlang der Scheidtenbergergasse ist eine Freifläche (Parkplatz für ca. 30 Pkw-Stellplätze) vorhanden.

Die Hauptzufahrt erfolgte bis dato von der Theodor-Körner-Straße aus.

Baumbestand ist im Nordwesten (6 Pappeln und 4 kleinere Bäume) vorhanden. Zwei Fichten befinden sich im Südosten.

### 2.5 Umwelteinflüsse:

Verkehrsimmissionen auf das Planungsgebiet sind durch die Straßenzüge der Körösisstraße und der Theodor-Körner-Straße gegeben. Aus diesem Grunde sind straßenbegleitende Bebauungen sinnvoll.

Planungshinweise aus klimatologischer Sicht (gemäß Stadtentwicklungskonzept 1990 – Stadtklimaanalyse Graz, 1994):

„Klimatische Besonderheiten: Wärmeinsel, nachts Murtalabwind.  
Planerische Empfehlung: Straßen und Höfe begrünen; Parks als Auflockerung;  
4-5 geschossige Bebauung; Baulückenauffüllung; keine festen Brennstoffe.“

### 2.6 Infrastruktur:

Der Gebietsbereich ist mit infrastrukturellen Einrichtungen voll erschlossen.

Einkaufsmöglichkeiten, Bank, Post und dergleichen befinden sich im Bereich des Hasnerplatzes. Diverse Schulen sind in Nahlage gegeben.

## 2.7 Verkehrsmäßige Erschließung:

### Individualverkehr:

Das Planungsgebiet liegt direkt an der Körösisstraße, der Theodor-Körner-Straße und der Scheidtenbergergasse. Zufahrten können in der Körösisstraße und der Theodor-Körner-Straße angeordnet werden.

### Öffentlicher Verkehr:

Die Strab-Linien 4 und 5 führen direkt an der Theodor-Körner-Straße vorbei.

## 2.8 Ver- und Entsorgung:

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen. Er liegt gemäß der Kartenbeilage 3 zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2003 der Landeshauptstadt Graz (= Versorgung mit Fernwärme und Erdgas) in einem Fernwärme-Vorranggebiet-Bestand.

Öffentliche Mischwasserkanäle befinden sich in allen vier umliegenden Straßen.

## **3. Inhalt des Bebauungsplanes**

### 3.1 Bebauung:

Die Bebauung zeigt einen gegliederten Längsbaukörper entlang der Körösisstraße (mit Anschluß an die hohe bestehende Bebauung in der Eichendorffstraße), je einen Baukörper entlang der Theodor-Körner-Straße und der Scheidtenbergergasse und einen Baukörper in der Mitte des Planungsgebietes. Ein erdgeschossiger Baukörper für mögliche Geschäftsflächen (diese im Rahmen der Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“) 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.

In Summe ergibt sich bei einer möglichen Bebauungsdichte von 1,4 ein Baupotential von ca. 14.900 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche. Es wird darauf hingewiesen, daß die im Planwerk dargestellten Baugrenzl意思en noch einen Spielraum in der Situierung und Gestaltung der tatsächlichen Gebäude zulassen, so daß – unter Einhaltung der maximalen Bebauungsdichte von 1,4 - die dargestellten Baugrenzl意思en nicht zur Gänze ausgenutzt werden (dh. die tatsächlichen Baukörper werden etwas schlanker oder kürzer sein).

- Bebauung im Bereich der Theodor-Körner-Straße:

Die Bebauung ist straßenbegleitend angeordnet. Im Straßenraum der Theodor-Körner-Straße ist die dortige Baumreihe zu erhalten.

Die Gebäudehöhe ist 4-geschossig plus ein zurückspringendes Penthouse-Geschoß gegeben.

Die Bebauung ist entsprechend dem städtischen Straßenraum „einladend“ zu gestalten. Laubengänge zur Straße hin sind nicht zulässig.

- Bebauung im Bereich der Scheidtenbergergasse:

Die Bebauung weist gemäß der bestehenden Baufluchtlinie einen Abstand von mindestens 5,00 m von der Straßenfluchtlinie auf. Die Abstandsfläche ist als Vorgartenzone auszubilden.

Die Bebauung nimmt auf die dortige 2 1/2-geschossige Villa (Scheidtenbergergasse 7) und das dortige 4-geschossige Seniorenwohnheim (Scheidtenbergergasse 1/Theodor-Körner-Str. 63) durch Abstufung des Baukörpers Rücksicht.

Die Bebauung weist in ihrer Erscheinungs-Charakteristik 3 Vollgeschosse plus ein Penthouse-Geschoß auf.

- Bebauung im Bereich der Körösisstraße:

Die Bebauung ist straßenbegleitend situiert. Sie ist teilweise zur Straße niedriger (3- bis 4-geschossig) ausgebildet. Der Hauptteil ist 5-geschossig gegeben. Im Süden ist zum dortigen Rad- und Fußweg ein kleiner Vorplatz gegeben.

Zur Villa im Nordwesten (Scheidtenbergergasse 7) sind die Gebäudehöhen abgestuft. Zudem ist die neue Bebauung mit einem etwas größeren Abstand als die jetzige bestehende Hallenbebauung situiert.

- Bebauung im Anschluß zur Eichendorffstraße:

Die Bebauung schließt an die bestehende hohe Brandwand des Gebäudes Eichendorffstraße 6 an.

Die Baumasse staffelt sich sodann in Richtung Westen zu Körösisstraße ab.

- Weitere Bebauung im inneren Bereich:

Hier ist ein Baukörper mit 4- bis 5-geschossiger Höhenentwicklung situiert (Wohnnutzung). Die Längsausrichtung erfolgt von Norden nach Süden.

In Verbindung zwischen der Bebauung entlang der Körösisstraße und dem Baukörper an der Theodor-Körner-Straße ist eine 1-geschossige, flächige Bebauung (für eine mögliche Geschäftsnutzung im Rahmen der Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“) zulässig.

Die Dachflächen dieser eingeschossigen Bauteile sind mit einer intensiven Begrünung herzustellen. Nördlich dieser Bauteile ist die Anlage eines Durchganges (Passage) geplant. In diesem Bereich sind nahe den Baukörpern der Körösistraße und der Theodor-Körner-Straße jeweils 8 Pkw-Stellplätze oberirdisch zulässig. Die Parkierungsflächen sind durch geeignete Maßnahmen von den Nachbarbauplätzen lärmtechnisch abzuschirmen (begrünte Wände, Flugdächer).

### 3.2 Verkehrsanlagen:

Die Kfz-Parkierung soll in einer Tiefgarage für insgesamt ca. 200 bis maximal ca. 360 Pkw-Stellplätze erfolgen. Dabei wird die Tiefgarage je nach Bedarf der tatsächlichen Geschäftsnutzung 1- oder 2-geschossig angelegt. Die Hauptzufahrt ist in der Körösistraße angeordnet. Eine Nebeneinfahrt ist in der Theodor-Körner-Straße gegeben. Die verkehrstechnischen Überlegungen sind mit der Abteilung für Verkehrsplanung akkordiert.

### 3.3 Grünraumgestaltung:

Die Freiflächen, Tiefgaragen-Abdeckungen und erdgeschossigen Bauteile sind, abgesehen von Gehwegen und Notzufahrten, intensiv zu begrünen. Diverse Baumpflanzungen (laut Plan mindestens 17) sind durchzuführen.

In den jeweiligen Baubewilligungsverfahren sind jeweils detaillierte Außenanlagenpläne mit Angaben über die Gestaltungsmaßnahmen beizubringen.

### 3.4 Zusammenfassung:

Mit der Bebauung wird das Planungsgebiet neu strukturiert und u.a. das gebietsbestimmende Bebauungsmuster der straßennahen Bebauung weitergeführt. Die jetzige Situation, daß sich eine große Industriefläche mitten in einem Wohngebiet befindet, gehört sodann der Vergangenheit an. Das Areal wird gebietsadäquat genutzt 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 Scheidtenbergergasse wird teils durch Rücksprünge und teils durch vergrößerte Abstände Rücksicht genommen.

#### **4. Städtebauliche Kenngrößen**

Fläche des Bebauungsplangebietes: 10.645 m<sup>2</sup> brutto

Verwendungszweck: „Allgemeines Wohngebiet“

Baupotential:

- ca. 14.900 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche
- ca. 200 bis maximal ca. 360 Tiefgaragen-Abstellplätze und ca. 16 oberirdische Pkw-Stellplätze

Gebäudehöhen:

- entlang der Körösisstraße 3- bis 5-geschossig
- entlang der Theodor-Körner-Straße 4-geschossig plus „penthouse-artiges“ Dachgeschoß
- entlang der Scheidtenbergergasse 3-geschossig plus „penthouse-artiges“ Dachgeschoß
- entlang der Eichendorffstraße 5-geschossig plus „penthouse-artiges“ Dachgeschoß

Bebauungsdichte: 1,4

#### **5. Allgemeines**

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

Der 03.13 Bebauungsplan erhält ein Planwerk im Maßstab 1:500 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz.

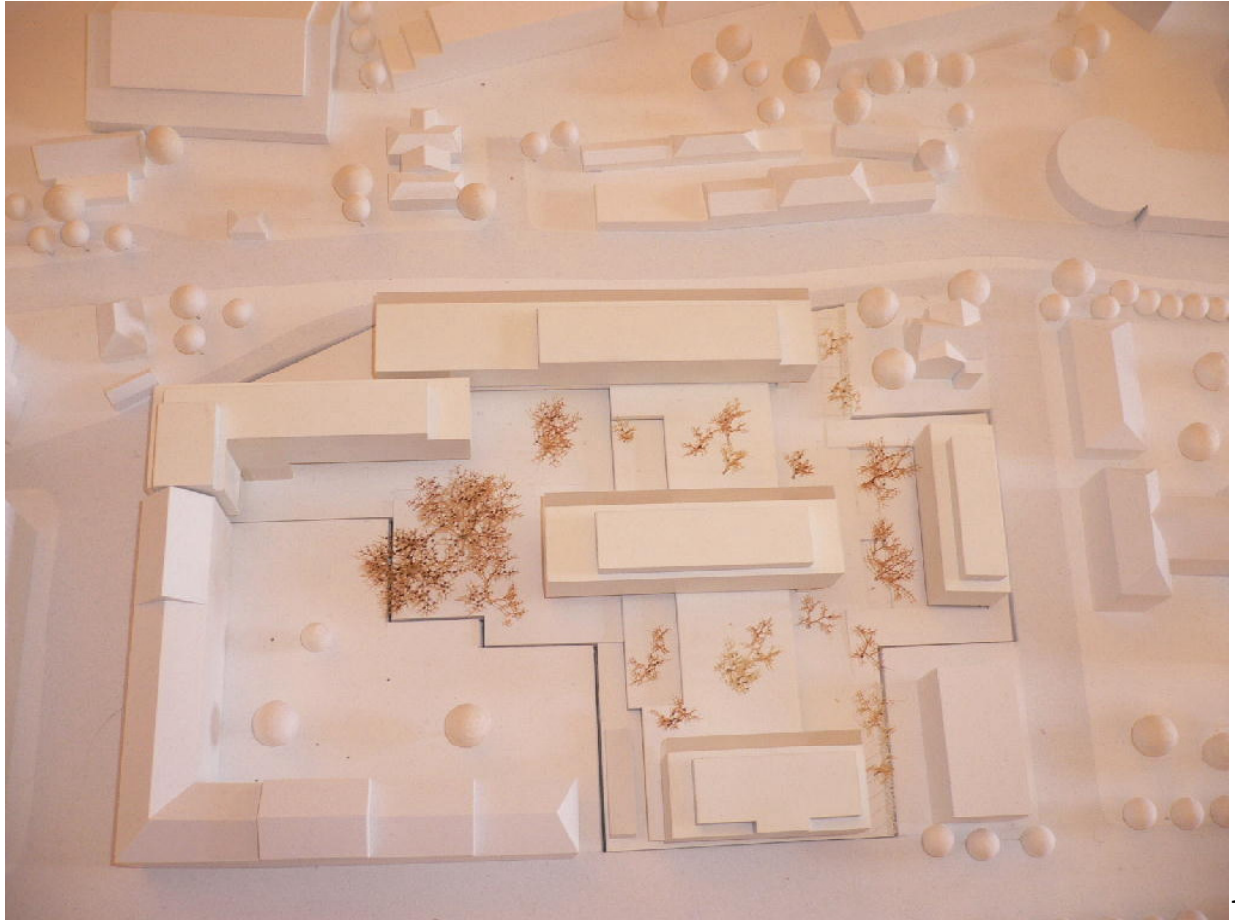
Der Plan ist als farbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Beilage: 4 Modellfotos

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Michael Redik)





1



2





3



4