

A 14-K- 832/2003-68

Graz, am 10.01.2005

Dok: \BP 03.11\Erläuterungsber.

**03.11 Bebauungsplan
„Körösisstraße – Schwimmschulkaï“**

III.Bez., KG. Geidorf

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage/Planungschronologie

Die „Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen – 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 gesamte Planungsgebiet umfasst ca. 17.821 m². Die „GWS“ und die „SOB“ sind außerbücherliche Eigentümer der Liegenschaft.

Im Zeitraum Februar bis Anfang Juni 2004 fand ein Gutachterverfahren unter Mitwirkung der Stadt Graz statt, zudem 4 Architekturbüros geladen wurden. Als Leitprojekt wurde dabei ein Entwurf von Arch. DI. Michael Neuwirth gewählt. Dieser Entwurf 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 allgemein 2 – 6 Geschosse auf. Die einzelnen Gebäude sollen durch eine Tiefgarage unterirdisch miteinander verbunden werden. Insgesamt sind ca. 133 Wohneinheiten vorgesehen.

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

2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept :

„Innerstädtisches Wohngebiet hoher Dichte“:

Zielsetzung sind u.a.: - Sicherung der Wohnfunktion

- Verbesserung der Grünausstattung
- Freihaltung und Begrünung der Innenhöfe und Vorgärten
- Vermeidung gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen
- weiterer Anschluss an die Fernwärme-Versorgung
- Festlegung der Bebauungsdichte und der Geschossanzahl entsprechend dem Gebietscharakter

2.2 3.0 Flächenwidmungsplan – 2002

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.

Gemäß Deckplan 1 - Baulandzonierung ist zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung ein Bebauungsplan zu erlassen.

- Baulandzonierung (Deckplan 1):

Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich,
zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung

- Beschränkungszone für die Raumheizung (Deckplan 2):
Keine

- Abwasserentsorgung (Karte 1):
- (Bereich umliegend: kanalisiert)

- Lärmkataster – Verkehrslärm 2000 (Karte 2)
Körösisstraße: LA,eq von 65 bis 70 dB

- Energieversorgung (Karte 3):
Grünfläche im Stadtgebiet, angrenzend: Vorranggebiet für Fernwärme - Bestand

- Räumliches Leitbild (Karte 4):
Mehrgeschossige, dichte, strassenraumbildende Bebauung

3. Bestandssituation

3.1 Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet besteht aus der laut zeichnerischer Darstellung gekennzeichneten Fläche bzw. dem Grundstück Nr 309/1, 309/2 und Teil von 309/2 der KG Geidorf mit einer Gesamtfläche von ca 17.821 m².

3.2 Situierung und Umgebung:

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet befindet sich an einer zwischen Kalvarienbrücke und Keplerbrücke gelegenen uferbegleitenden Grünzone an der Mur, welche von Sport- und Freizeitanlagen sowie von Wohnnutzungen geprägt wird.

Das Planungsgebiet ist mit der Körösisstraße an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:

Die städtebauliche Struktur des Gebietes am Murofer wird durch freistehende Wohnanlagen mit zur Mur hin vorgelagerten, breiten Grünzonen geprägt. Die Wohnanlagen weisen zumeist 3 – 4 Geschosse auf.

Solitäre Wirkung weist die unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzende 8-geschossige Wohnanlage "Johann Strauss-Gasse 2-10" aus den frühen 70er Jahren auf.

Im Bereich der Körösisstraße ist lückenhaft eine strassenbegleitende Bebauung mit mäßiger Höhenentwicklung gegeben. Unmittelbar im Osten an das Planungsgebiet angrenzend, befindet sich ein 2-geschossiger denkmalgeschützter Altbestand.

Im Süden grenzen Tennisplätze mit der Ausweisung „Freiland“ - Sondernutzung „Sport mit der Möglichkeit zur Errichtung eines Hallenbauwerkes“ an.

Das Planungsgebiet wird vom Schwimmschulkai im Westen durch eine schmale Freilandzone mit der Sondernutzung „Öffentliche Parkanlage“ getrennt.

Nördlich und östlich des Planungsgebietes befindet sich ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 0,8.

3.3 Topographie/Baumbestand/bestehende Objekte:

Anlage des GAK-Sportplatzes mit Tribünengebäuden.

Sämtliche Anlagen innerhalb des Planungsgebietes sollen entfernt werden.

Im Osten befindet sich nicht unmittelbar zum Planungsgebiet zugehörig, das 2- bis 3-geschossige GAK-Clubhaus.

Das Planungsgebiet ist großteils eben, wobei das Gelände im Zufahrtsbereich zur Körösisstraße eine Steigung aufweist.

Aufgrund der bisherigen Nutzung als Fußballplatz ist die Liegenschaft mit Ausnahme einiger Laubbäume entlang der östlichen Grundstücksgrenze frei von jeglicher Bestockung. In der öffentlichen Freilandzone zwischen Planungsgebiet und Schwimmschulkai befindet sich eine Laubbaumreihe.

3.4 Umwelteinflüsse:

Gemäß schalltechnischem Gutachten von Dr. Tomberger vom 9.12.2004 ist das Planungsgebiet im östlich bebaubaren Bereich tags mit einem LA_{eq} von 56 bis 60 dB und nachts mit einem LA_{eq} 46 – 50 dB belastet.

Im Süden des Planungsgebietes schließt eine Tennisanlage mit Tennishalle sowie einigen freien Tennisplätzen an. Insbesondere in der warmen Jahreszeit ist mit Lärmimmissionen aus dem Spielbetrieb zu rechnen.

Planungshinweise aus klimatologischer Sicht (gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept – Stadtklimaanalyse Graz):
Klimatische Besonderheiten: Wärmeinsel, nachts Murtalabwind, aufgelockert durch Parkanlagen und Muruferbewuchs.

4. Verkehrsmäßige Erschließung

Das Planungsgebiet wird ausgehend von der Körösisstraße über einen Teil des Gst.Nr. 312/1 erschlossen.

Haltestellen für die Straßenbahnlinien 4 und 5 mit Anbindung Andritz oder Hauptplatz (Innenstadt) befinden sich in der Theodor-Körner-Straße.

Entlang des Murufers (Schwimmschulkai) verläuft ein Radweg (R2), welcher über den Kaiser-Franz-Josef-Kai in das Stadtzentrum führt.
Radwegverbindungen sind zudem entlang der Körösisstraße, sowie Richtung Osten durch die Eichendorffstraße gegeben.

5. Ver- und Entsorgung

Mischwasserkanäle befinden sich in der Körösisstraße sowie im Norden des Planungsgebietes. Geringfügig verschmutzte Regenwässer bzw. Dachwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und müssen anderweitig entsorgt werden (Einleitung Vorfluter oder in Regenwasserkanal u.s.w.).
Die Wasser bzw. Stromversorgung ist gegeben.
Erdgasleitungen befinden sich in der Körösisstraße, Fernwärme – Versorgungsleitungen befinden sich nördlich und südlich in der Körösisstraße und in der Eichendorffstraße.

6. Infrastruktur

Das historische Stadtzentrum von Graz liegt ca. 800 m vom Planungsgebiet entfernt.

Versorgungsinfrastrukturen für den täglichen Bedarf sowie öffentlichen Einrichtungen (Schulen, Kindergarten) sind im Nahbereich bzw. entlang der Körösi-straße vorhanden.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Verkehrsanlagen

Die straßenmäßige Erschließung des Baugebietes erfolgt ausschließlich ausgehend von der Körösistraße. Die Zufahrt zum Planungsgebiet soll über einen 11,35 m breiten Streifen des Gst.Nr. 312/1 erfolgen, welcher von der „GWS“ und „SOB“ außerbücherlich durch einen Grundstückstausch erworben wurde. Die KFZ-Abstellplätze werden in einer Tiefgarage angeordnet. Die Zu- und Ausfahrt erfolgt im Nahbereich der östlichen Grundgrenze unmittelbar nach der servitutsrechtlichen Zufahrt.

Besucherparkplätze in offener Aufstellung sind im Osten in einem Ausmaß von 22 PKW vorgesehen.

Ein öffentlicher Fuß- und Radweg in einer Breite von 4,0 m soll entlang der südlichen Grundgrenze (entlang Clubhaus GAK – Tennishalle) ausgehend von der Körösistraße bis zum Schwimmschulkai geführt werden.

Es wird damit eine öffentliche Queranbindung an die Freizeit- und Erholungsachse „Murkai“ hergestellt.

Die „Zeichnerische Darstellung“ sieht im Bereich des Clubhauses 2 mögliche Rad- und Fußwegvarianten vor, wobei der Verlauf nördlich des Clubhauses auf der Liegenschaft der „GWS“ und „SOB“ als gesichert gilt.

Die südlich zum Clubhaus verlaufende Variante wird durch die gerade Anbindungsmöglichkeit an die Körösistraße als günstiger eingestuft, ist aber hinsichtlich der Grundstücksverhältnisse abzuklären.

7.2 Bebauung

Der 03.11 Bebauungsplan „Körösistraße - Schwimmschulkai“ ermöglicht - gemäß der im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 festgelegten Bebauungsdichte von max. 0,8 und entsprechend dem Gebietscharakter - eine Bebauung in Form einer gebietsüblichen Wohnbebauung.

Es sind orthogonal zum Schwimmschulkai 6 Gebäudezeilen vorgesehen, welche sich mit tiefen Terrassen von 4 bzw. 3 Geschossen auf bis zu 2 Geschossen zur Mur hin abstufen. Im östlichen Bereich sind parallel verlaufend zur Körösistraße drei an den Enden terrassierte Baukörper vorgesehen. Diese Baukörper weisen 4 – 6 Geschosse auf.

Die Baumassenverteilung wird durch die Baugrenzföhrung und Höhenzonierungslinien - entsprechend dem von Arch. DI. Neuwirth vorgelegten Gestaltungskonzept festgelegt.

Für eine sinnvolle städtebauliche und gestalterische Entwicklung des Siedlungsbereiches wurden zudem die zulässigen Gebäudehöhen, Bebauungsgrad, ein Mindestmaß an Höhengliederungen sowie sonstige Parameter festgelegt.

7.3 Grünraumgestaltung

Durch die sich zum Schwimmschulkai öffnende, kammartigen Bebauung erstrecken sich die Grünzonen von der Promenade entlang der Mur in die Tiefe des Planungsgebietes.

Entlang des öffentlichen Fuß- und Radweges sowie in orthogonalen Reihen zur Mur hin sind Baumreihen vorgesehen.

Die privaten Gartenzonen werden individuell gestaltet.

Die PKW – Abstellplätze sollen durch Reihen von Laubbäumen ausgestaltet werden.

8. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: rd. 17.821 m².

Verwendungszweck: vorwiegend „Allgemeines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: max. 0,8

Bebauungsgrad: max. 0,4

Gebäudehöhe: max. 7,50 m - 19,50 m

Geschossigkeit: max. 2 – 6 G gemäß Höhenzonierung im Plan

Die diesbezüglichen Festlegungen werden in der Bebauungsplanverordnung getroffen.

Der Bebauungsplan im Maßstab 1:500 als dreifärbiges Druckwerk ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Josef Rogl)