

A 14-19650/2010-65

**03.01.0 Bebauungsplan**  
**Lange Gasse - Körösisstraße**  
III. Bez., KG Geidorf

**Stadtplanungsamt**  
Europaplatz 20 | 8011 Graz

Tel.: +43 316 872-DW 4716

Fax: +43 316 872-DW 4709

stadtplanungsamt@stadt.graz.at

**Beschluss**

**Bearbeiter: Dipl.-Ing. Klemens Klinar**

Tel.: +43 316 872-DW

klemens.klinar@stadt.graz.at

[www.graz.at](http://www.graz.at)

Graz, 1.4.2011

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **1. Ausgangslage**

Die Jauk Baumanagement Ges. m. b .H hat 2009 von der GBG eine 4.142 m<sup>2</sup> große Liegenschaft (Grst.Nr.: 193/1, 193/2, 196, 198/2, 200, 202, 205/1, 205/2, 2954/2) im Bereich Ecke Lange Gasse – Körösisstraße erworben. In Folge hat Herr Jauk mit der Stadtbaudirektion vereinbart, die Entscheidung über die Bebauung der Grundstücke über einen baukünstlerischen Wettbewerb herbei zu führen. Das Stadtplanungsamt hat sich mit einem städtebaulichen Teil, welcher das gesamte Bebauungsplanungsgebiet (ausgenommen die Liegenschaft Lange Gasse 35a, 37) betroffen hat, als Auslober beteiligt und für das Verfahren ein städtebauliches Gutachten als Grundlage erstellt.

Aus dem Gutachterverfahren mit 8 geladenen Teilnehmern ist das Architekturbüro PURPUR ZT GmbH als Preisträger hervor gegangen. Das Stadtplanungsamt hat das Büro mit der Erstellung der Bebauungsplangrundlagen beauftragt. Der vorliegende Bebauungsplan basiert somit auf dem Wettbewerbsergebnis und der Weiterbearbeitung.

Nachdem auch die Fa. ÖSTU-STETTIN als Eigentümerin der Liegenschaft Lange Gasse 35a, 37 Interesse an einer Neuentwicklung ihrer Liegenschaft bekundet hat, wurde dieses Areal in das Bebauungsplanungsgebiet mit aufgenommen.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 9.914 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,4 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone (Bebauungsplan in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. 3.0 STEK, Pkt.2.24)

Zum Zeitpunkt des Ansuchens sind folgende Vorplanungen vorgelegen:

- Bebauungsstudie des Stadtplanungsamtes vom Oktober 1991, aufgrund dieser ein bis dahin diagonal geplanter Trassenverlauf der Straßenbahn nicht weiter verfolgt wurde.
- Untersuchung der Gleisneulage Keplerbrücke – Körösisstraße von IKK vom 2.5.2006 im Auftrag der Stadtbaudirektion, geprüft und freigegeben am 17.11.2008 von der Verkehrsplanung.

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.

Zielsetzungen gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes Pkt.10.2.2 für den gegenständlichen Bereich:

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

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurden zudem folgende Stellungnahmen eingeholt:

- Mit Schreiben vom 15.2.2006 an die ASVK wurde um gutachtliche Beurteilung ersucht, ob der Altbestand zu erhalten ist oder ob der Bereich über einen Bebauungsplan neu entwickelt werden kann.  
Die ASVK hat mit Gutachten vom 29.3.2006 ausgeführt, dass die Schutzwürdigkeit des Altbestandes nicht mehr gegeben ist. Empfohlen wurde die Durchführung eines Wettbewerbes. Zur abgerundeten, atypischen Bebauung Ecke Lange Gasse / Körösisstraße, die der Regulierungslinie folgt, sollen Alternativen ausgearbeitet werden und der Abschluss der Bebauung in Richtung Süden zum öffentlichen Sportplatz soll mit einem Baukörper, der sich in die Tiefe des Grundstückes entwickelt, gelöst werden.
- Mit Schreiben vom 21.8.2009 hat die Abteilung für Grünraum und Gewässer zum Baumbestand Stellung genommen:  
„Auf dem Grundstück stockt ein sehr hoher Anteil an sehr alten Obstbäumen am Plan (im Akt) als Nummern 4, 7, 8, 9, 10 und 11 eingezeichnet. Dieser Bestand ist derzeit für diese Flächen prägend und kann nach Möglichkeit erhalten bleiben. Dies ist auf Grund des jedoch schon sehr hohen Alters des Bestandes nicht unbedingt notwendig.  
Baum Nr. 1 und 2 sind zwei sehr hohe Fichten mit einer zurzeit noch bis zum Boden ragenden Beastung. Sie befinden sich derzeit in einem sehr robusten und vitalen Zustand und sind prinzipiell als erhaltenswert einzustufen.  
Baum Nr. 6 ist ein relativ junger Nussbaum, auch er macht derzeit einen sehr guten, vitalen Eindruck und ist aus diesem Grund als erhaltenswert einzustufen.“

Der Baumbestand mit der Nr. 12 auf den Grundstücken 200 und 202 konnte nicht direkt beurteilt werden, da die Zugänglichkeit zu diesen Grundstücken nicht gegeben war. Es kann nur die Aussage getroffen werden, dass es sich dabei um einige Jungbäume handelt, die vermutlich wild aufgegangen sind aber es handelt sich hierbei nicht um besonders prägende Struktur.

Empfehlenswert ist es, den derzeit bestehenden Obsthain auf dem Grundstück 196 und 205/1 weitestgehend zu erhalten, bzw. den durch Bauwerke wegfallenden Teil durch neue Obstbaumpflanzungen zu ersetzen.“

Mit Schreiben vom 26.8.2009 wurde auf die Freiraumplanerischen Standards und das Bestehen des Naturdenkmales (Weinstock) und deren Berücksichtigung hingewiesen.

Am 11.6.2010 wurde für die östliche Erweiterungsfläche folgende ergänzende Stellungnahme zusammengefasst abgegeben:

Auf dem Areal stocken 6 Bäume. Im straßennahen Bereich bestehen ein erhaltenswerter Spitzahorn und ein erhaltenswerter Nussbaum. Die weiteren Bäume werden als nicht erhaltenswert eingestuft. An der südlichen Grundgrenze, allerdings auf Nachbargrund, befindet sich eine Pappelreihe. Von dieser Grenze müsste die Bebauung mindestens 8 m zurückweichen.

- Mit Schreiben vom 25.5.2010 wurde die Verkehrsplanung um Bekanntgabe des Stellplatzschlüssels für das Planungsgebiet ersucht.

Am 10.6.2010 hat die Verkehrsplanung mitgeteilt, dass pro Wohneinheit inkl. der Besucherstellplätze mindestens 1,1, maximal 1,2 PKW-Abstellplätze vorzusehen sind.

Weitere Vorschreibungen erfolgen zu den Fahrradabstellplätzen und zur Regulierung der Lange Gasse und der Körösisstraße. Für die Haltestelle in der Lange Gasse wird ein Gehsteigservitut gefordert.

- Mit Schreiben vom 1.6.2010 teilt die GBG mit:  
Nach Rücksprache mit der Geschäftsführung der GBG wird mitgeteilt, dass im Zuge der gemeinsamen Besprechung mit Herrn Jauk die GBG zustimmt, dass im Bebauungsplan des gegenständlichen Bauvorhabens das zukünftige Bauwerk des Bauträgers Jauk bis an die Grundstücksgrenze (Tennisplätze) der GBG heranreicht.  
Die Zustimmung zu einem Fensterrecht an der Stirnseite des Bauwerkes (Südseite) kann von der GBG erst nach einer noch zu erzielenden Einigung über eine angemessene Entschädigung mit Herrn Jauk eingeräumt werden. Derzeit besteht ein solches Fensterrecht noch nicht.

## 2. Verfahren

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 23.6.2010 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 06.19.0 Bebauungsplan – Entwurfes informiert.

Die Kundmachung über die Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 27 Abs 2 in Verbindung mit dem § 29 Abs 3 bzw. § 33 Abs 1 Stmk ROG im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 7.7.2010.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 8.7.2010 bis zum 2.9.2010 öffentlich aufgelegt, die grundbücherlichen EigentümerInnen der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die EigentümerInnen der daran angrenzenden Grundstücke, sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Fachabteilungen des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG).

Aufgrund der Auflage in den Sommermonaten wurde die gesetzliche Mindestauflagezeit von sechs Wochen auf acht Wochen verlängert.

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 5.8.2010 durchgeführt.

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

Während der Auflagefrist langten insgesamt 28 Einwendungen bzw. Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Im Zuge der Anhörung der GrundeigentümerInnen zu Planänderungen (siehe unten) wurden 3 Einwendungen zurückgezogen.

In Gesprächen mit dem zuständigen Stadtsenatsreferenten und den Raumordnungssprechern der Regierungsparteien wurde vereinbart, dass mit den Betroffenen im Planungsgebiet nochmals Kontakt aufgenommen wird um gemeinsam eine einvernehmliche Lösung zu erarbeiten.

Das Stadtplanungsamt hat am 25.1.2011, moderiert vom Referat für BürgerInnenbeteiligung, mit allen LiegenschaftseigentümerInnen die Situation erörtert. In weiteren Einzelgesprächen wurden allgemein akzeptierte Adaptierungen am Bebauungsplan herbeigeführt.

Diese Änderungen gegenüber dem aufgelegten Entwurf wurden den LiegenschaftseigentümerInnen in einer Anhörung zur Kenntnis gebracht. Die LiegenschaftseigentümerInnen haben infolge mit einer Ausnahme ihre Einwendungen zurückgezogen.

Für die Nachbarn des Planungsgebietes ergeben sich aus den Änderungen durchwegs Verbesserungen: Das östliche Hofgebäude entfällt zur Gänze, am bestehenden Hofflügel sind lediglich Zu- und umbauten bzw. Ersatzbauten im vorgegebenen Rahmen zulässig. Die Gebäudehöhen wurden an den höchsten Stellen zurückgenommen und die Nachbarabstände im Hofbereich teilweise wesentlich erweitert. Den Einwendungen konnte somit diesbezüglich Rechnung getragen werden.

Im Jänner 2011 hat die Fa. Jauk Baumanagement Ges. m. b. H. mitgeteilt, dass die Liegenschaft Körösisstraße 30 nun ebenfalls erworben wurde.

Am 29.3.2011 hat die Abteilung für Immobilien mitgeteilt, dass die Fa. Jauk Baumanagement Ges. m. b. H. eine Vereinbarung bezüglich der Abtretung bzw. Einlösung von Grundstücksflächen in der Lange Gasse zum Zwecke der Herstellung von erforderlichen Verkehrsflächen unterfertigt hat (ist dem Akt angeschlossen).

Mit Schreiben vom 29.3.2011 hat die Verkehrsplanung bestätigt, dass eine Realisierung des vorgelegten Straßenbahnprojektes mit der Einlösung der dafür erforderlichen Grundflächen derzeit nicht absehbar ist.

### **3. Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf**

Durch die Einwendungserledigung hat sich der 03.01.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG (die textliche Änderungen ist unterstrichen dargestellt):

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (1) Für breitkronige, hochstämmige Bäume ist ein unverbautes Wurzelraumvolumen von  $9,0 \text{ m}^3$  und eine offene Baumscheibe von mind.  $6,0 \text{ m}^2$  vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt  $5,0 \text{ m}$ .

**geändert auf:**

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (1) Für breitkronige, hochstämmige Bäume ist ein unverbautes Wurzelraumvolumen von  $9,0 \text{ m}^3$  und eine offene Baumscheibe von mind.  $6,0 \text{ m}^2$  vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt  $6,0 \text{ m}$ .

PLANWERK:

Das ostseitige, 3 – 4-geschossige Hofgebäude entfällt zur Gänze.

Stattdessen ist eine Aufstockung des bestehenden Hofflügels an der gemeinsamen Grundgrenze zwischen den Liegenschaften Lange Gasse 37 und 39 zulässig. Dieser Hofflügel weist aufgrund einer sehr steilen Pultdachausführung eine höchste Stelle von  $15,8 \text{ m}$  im Bestand auf.

Zukünftig ist eine Gebäudehöhe von max.  $13,00 \text{ m}$  zulässig, die in Richtung Süden auf max.  $10,00 \text{ m}$  bzw.  $7,00 \text{ m}$  heruntergezont wird.

Der Gebäudemindestabstand für diesen Hofflügel zur südlichen Nachbargrundgrenze wird gegenüber dem, im Entwurf vorgeschlagenen Hofgebäude von  $11,0 \text{ m}$  auf  $15,0 \text{ m}$  und zur östlichen Nachbargrundgrenze von  $8,0 \text{ m}$  auf ca.  $23,0 \text{ m}$  erweitert.

Für das westliche Hofgebäude wird die max. Gebäudehöhe von  $23,0 \text{ m}$  auf  $19,5 \text{ m}$  im Mittelteil und von  $19,5 \text{ m}$  auf  $16,5 \text{ m}$  in den nördlichen und südlichen Randbereichen reduziert. Somit ist zukünftig anstelle eines 6-geschoßigen Gebäudes mit Penthouse ein 5-geschoßiges Gebäude mit Penthouse zulässig.

Im Eckbereich Lange Gasse – Körösisstraße wird die max. Gebäudehöhe von  $21,0$  auf  $19,5 \text{ m}$  reduziert.

Im Bereich der Liegenschaften Lange Gasse 43 – 45 wird die max. Gebäudehöhe von  $20,0 \text{ m}$  auf  $16,5 \text{ m}$  reduziert.

Im Bereich der Liegenschaft Lange Gasse 39 wird die max. Gebäudehöhe von  $20,0 \text{ m}$  auf  $18,0 \text{ m}$  reduziert.

Die Darstellung des gesamten Baumbestandes wurde in den Plan aufgenommen.

Die grüne Darstellung wurde bei jenen Flächen, die in Natur befestigt sind (Tennisplätze) herausgenommen.

#### ERLÄUTERUNGSBERICHT:

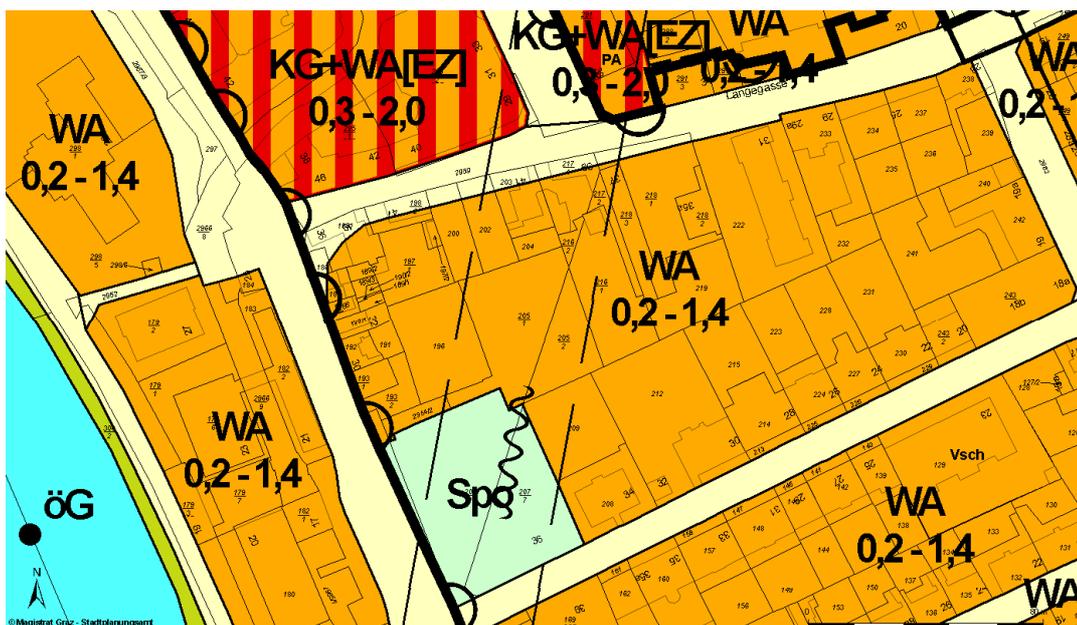
Diese Änderungen werden im Erläuterungsbericht berücksichtigt und die Beschreibung der Begrü-  
nungsmaßnahmen konkretisiert.

Diese Änderungen haben durchwegs städtebaulich verbessernde Rückwirkungen auf Dritte.

#### 4. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 9.914 m<sup>2</sup> brutto lt. aktuellem Katasterstand auf.  
Derzeit steht es im grundbürgerlichen Eigentum von 8 verschiedenen Eigentümern.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
  - 3.0 Stadtentwicklungskonzept  
„Innerstädtisches Wohngebiet hoher Dichte“ – Zielsetzungen sind u. a. die Festlegung der  
Bebauungsdichte und der Geschossanzahl entsprechend dem Gebietscharakter, die Frei-  
haltung und Begrünung der Innenhöfe, die Vermeidung gebietsfremder Lärmquellen in Innen-  
höfen.
  - 3.0 Flächenwidmungsplan  
Der Bauplatz liegt gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit  
einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 1,4.



o Deckpläne; Karten

Baulandzonierung (Deckplan 1):

Schutz der Innenhöfe und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen;  
Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes bei Einbauten und Tiefgaragen.

Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2):

Betroffen

Hochwasserabfluss und Gefahrenzonenplan (Deckplan 3):

Keine Gefährdung

Abwasserentsorgung (Karte 1):

Zentral entsorgt

Verkehrslärmkataster (Karte 2):

45 – 50 dB (Nacht) in der Lange Gasse

65 – 70 dB (Nacht) in der Körösisstraße

Energieversorgung (Karte 3):

Vorranggebiet für Fernwärme (Bestand)

Räumliches Leitbild (Karte 4):

Mehrgeschossige, dichte (straßen)-raumbildende Wohnbebauung.

Charakter:

Dichte Wohngebiete mit mehrgeschossigen Bauten und Bauanlagen um Höfe und Straßenräume als Vorrangzonen für Wohnen, urbaner Charakter, Nutzungsmischung ist anzustreben.

Zielsetzungen und Maßnahmen:

Entwickeln, verändern/umgestalten

I Bebauung von Baulandreserven und Verdichtung von Beständen in Vorzugslagen unter

I Ausnutzung bestehender oder geplanter hochwertiger technischer und sozialer Infrastruktur, insbesondere die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln

I (Straßen)-raumbildende Bebauung

I Bebauungsplanung unter Einbeziehung des Umfeldes

I Versiegelungsgrad max. 60%

I Geschossanzahl: max. 6 Geschosse, Dachgeschosse sind einzurechnen

I Bauweise: geschlossen in Gruppen

Ersichtlichmachung der Schutzzone III gem. dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008.

Ersichtlichmachung einer Richtfunkstrecke.

Naturdenkmal:

Laut Bekanntgabe durch die Naturschutzbehörde (Bescheid vom 2.8.2007) ist der Weinstock Ecke Lange Gasse / Körösisstraße auf den Grst. Nr.: 185 und 186 ein Naturdenkmal.

Das Stadtvermessungsamt wurde ersucht, die genaue Lage einzumessen. Die Vermessung hat das Vorhandensein von zwei Weinstöcken ergeben. Für den nördlichen, geschützten Weinstock wird ein Schutzraum für den Wurzelbereich von 10 m Durchmesser und eine Rebfläche von 10 x 10 m in den Bebauungsplan eingetragen.

Der Wurzelbereich liegt gemäß Regulierung zur Gänze im zukünftig öffentlichen Gut, die Rebfläche liegt außerhalb der bebaubaren Fläche.

Im Rahmen des 03.01.0 Bebauungsplanes wird keine Aussage über die Straßenbahntrasse getroffen.

- Situierung und Umgebung

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Bereich nördlich des Schlossberges und östlich der Mur. Es weist einen heterogenen Gebietscharakter im Übergang von gründer- und vorgründerzeitlichen Bebauungen zu neuzeitlichen Entwicklungen auf.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden:

Nördlich der Langegasse besteht eine revitalisierte, vormalige Papiermühle mit einem mächtigen Dachgeschoss (Traufe 8,5 m, First 16,2 m). Dieses Gebäude steht unter Denkmalschutz.

Östlich folgt, in Abstimmung auf die denkmalgeschützte Nachbarschaft, ein neues 3-geschossiges Wohngeschäftshaus mit zurück gesetztem Penthouse als viertes Geschoss (Gebäudehöhen: 11,6 m – 15,4 m). In der Theodor-Körner-Straße wird dieses Gebäude in Folge bis zu 7 Geschossen hinaufgezont (Gebäudehöhen: 16,8 m – 24,9 m).

Im Süden:

Im Süden grenzt ein Bezirkssportplatz im „Freiland“ mit der Zweckbestimmung „Sport“ und in östlicher Folge die Gartenzone der straßenbegleitenden Bebauung an der Muchargasse an.

Im Osten:

In östlicher Nachbarschaft befindet sich ein 10-geschossiges, frei stehendes Hochhaus 1 – 2m von der Straßenfluchtlinie der Lange Gasse zurückgesetzt (Gebäudehöhe: 28,6 m; Penthouse: 30,7 m). In weiterer Folge prägt die geschlossene Blockrandbebauung mit Gründerzeithäusern und neuzeitlichen Wohnbauten das Straßenbild.

Im Westen:

An der Westseite der Lange Gasse befindet sich ein 5-geschossiger Wohn-, Büro- und Geschäftskomplex in Sichtbetonbauweise aus den 70er Jahren ca. 1 m von der Straßenfluchtlinie zurückgesetzt (Gebäudehöhe: 18,4 m; Penthouse 19,7 m). Als Vorfeld ist weiters ein 3,5 m breiter Geh- und Radweg ausgebildet.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.

Es weist eine Bestockung, wie in der Beurteilung der Abteilung für Grünraum und Gewässer ausgeführt, auf.

Das Planungsgebiet weist Bestandsgebäude auf:

Entlang der Südseite der Lange Gasse und entlang der Ostseite der Körösisstraße befinden sich noch 1- bis 2-geschossige Restbestände einer vormaligen Vorstadtbebauung für Kleingewerbe, Gastronomie und Wohnnutzung aus der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts.

Die trauf- und giebelständigen Altbestände sind an der dzt. Straßengrundgrenze situiert. Sie weisen teils gekuppelte, teils geschlossene Bauungsweise mit Hofeinbauten an der Lange Gasse auf.

Auf dem Bauplatz Körösisstraße 32 besteht eine Baubewilligung für einen Neubau: Bewilligt ist die Errichtung eines dreigeschossigen Wohnhauses mit Penthouse and der zukünftigen Regulierungslinie der Körösisstraße in geschlossener Bauungsweise.

Auf der Liegenschaft Lange Gasse 35a und 37 befinden sich zwei, in den 80er Jahren revitalisierte, 2-geschoßige Altbestände, die an die westliche bzw. östliche Nachbargrundgrenze gekuppelt sind.



- Umwelteinflüsse  
Verkehrsimmissionen - siehe bestehende Planungsgrundlagen.  
Angrenzender Bezirkssportplatz

- Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell sehr gut erschlossen:

Fußweg zu Lebensmittelmärkten: 20m, 200m, 300m

- Fußweg zu Kindergärten: 350m, 400m, 500m
- Fußweg zu Volksschulen: 250m, 350m

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Lange Gasse und die Körösisstraße.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist unmittelbar gegeben:  
Straßenbahnlinien 4 und 5.

Im unmittelbaren Bereich besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz über den Murradweg in 100 m Entfernung.

- Ver- und Entsorgung  
Das Gebiet ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten.

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Gemäß Karte 3 zum 3.0 Flächenwidmungsplan liegt das Planungsgebiet in einem Fernwärme - Vorranggebiet - Bestand.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2 – 6, 9 der VO)

Entlang der Lange Gasse und der Körösisstraße wird die geschlossene Bauweise in Form der Blockrandbebauung festgelegt. Auf den Liegenschaften Lange Gasse 35a- 37 und Körösisstraße 28 findet diese Bauweise durch Endglieder in offener Bauweise zu den Nachbargrundgrenzen ihren Abschluss.

An der Körösisstraße ist die Baufluchtlinie ident mit der Straßenfluchtlinie. An der Lange Gasse ist die Baufluchtlinie um 1,5 bis ca. 4,5 m von der Straßenfluchtlinie zurückgesetzt und gibt Platz für begrünte Vorgärten und einen Straßenbahnhaltestellenbereich.

Im Kreuzungsbereich weicht die Bauweise auf bis zu ca. 6 m zurück und es entsteht dadurch eine platzartige Erweiterung.

Die Höhe der Bauweise variiert und ist entsprechend dem Gestaltungskonzept gestaffelt. So sind im vorgegeben Rahmen 11,00 bis 19,50 m hohe Gebäude zulässig. Innerhalb dieser Gebäudehöhen sind 3- bis 6- geschößige Gebäude möglich. Die 6-schoßigen Gebäude sind Ecke Lange Gasse / Körösisstraße, in der Achse der Theodor-Körner-Straße und im Abschluss der Bauweise in der Lange Gasse angeordnet.

Diese heterogene Form der Blockrandbebauung berücksichtigt sowohl die vorhandene, kleinteilige Struktur im Planungsgebiet als auch den vorherrschenden Gebietscharakter. Die Verteilung der Baumassen ergibt sich aus städtebaulichen Motiven (Eckpunkt, Achse der einmündenden Theodor-Körner-Straße, Abschluss in der Lange Gasse und Körösisstraße) und erfolgt auch in Abstimmung auf die zugeordneten Bauplatzgrößen.

Da mit dieser, abgestimmt auf das vorherrschend Straßenbild, im Durchschnitt nicht sehr hoch gehaltenen, straßenbegleitenden Bauweise die zulässige Bauweise gemäß dem Flächenwidmungsplan nicht erreicht werden kann, wird aufgrund der Größe des Planungsareals noch ein zweiter Baukörper im Arealinneren zusätzlich zum bestehenden Hofflügel zugelassen. Durch die Stellung dieses Gebäudes in Verbindung mit dem bestehenden, adaptierbaren Hofflügel werden nach wie vor drei großzügige, zusammenhängende Freiflächen mit Dimensionen von 50 – 60 m x 25 – 35 m (entspricht ca. 1.200 m<sup>2</sup> - 2.100 m<sup>2</sup> großen Hof- bzw. Grünflächen) sichergestellt.

Für das westliche, Nord – Süd gerichtete Hofgebäude wird eine maximale Gebäudehöhe von 19,5 m mit Herabzonungen auf maximal 16,50 m im nördlichen und südlichen Abschluss festgelegt. Zur südlichen Nachbargrundgrenze wird ein erhöhter Gebäudemindestabstand von 11,00 m bestimmt. Zur östlichen Nachbargrundgrenze wird ein erhöhter Gebäudemindestabstand von 14,50 m bestimmt.

Für den östlichen, Nord – Süd gerichteten, bestehenden Hoftrakt wird eine maximale Gebäudehöhe von 13,0 m, die nach Süden auf 10,0 bzw. 7,0 abgestaffelt wird, festgelegt. Durch diese Festlegung reduziert sich die höchste Stelle der Gebäude von dzt. ca. 15,8 m im Bestand auf zukünftig max. 13,0 m. Zu den Nachbargrundgrenzen im Osten und im Süden werden erhöhte Gebäudemindestabstände von ca. 23 m bzw. 15,0 m bestimmt.

Im Rahmen des Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzenlinien und Gebäudehöhen) kann die Bauweise überschritten werden, wenn gleichzeitig die Bestandsgebäude entfernt werden. Auf jenen Bauplätzen, die zukünftig ein Hofgebäude aufweisen, wird die zulässige Bauweise nicht überschritten.

Für Balkone, Laubengänge und Loggien werden gestalterische Vorgaben formuliert, welche die Belange des Ortsbildschutzes und Nachbarschutzes berücksichtigen.

Unter Bedachtnahme auf das Kleinklima und das Erscheinungsbild sind Flachdächer zu begrünen.

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

Zur Vermeidung einer Verhüttelung der Innenhöfe werden Nebengebäude nicht zugelassen.

Zur Vermeidung von räumlich stark wirksamen Barrieren und zur Erlangung großzügiger Innenhöfe werden nur Zäune in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen. Böschungsmauern und Schallschutzwände sind aus eben diesen Gründen nicht zulässig.

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

(siehe dazu §7 der VO)

Die Zufahrt erfolgt von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Lange Gasse und Körösisstraße.

Eine innere Erschließung (Straßen, Fuß- und Radwege) ist aufgrund der geringen Planungsgebietgröße nicht erforderlich.

Es sind Abtretungs- bzw. Einlösungsflächen (ca. 845 m<sup>2</sup>) für die Herstellung städtebaulich vertretbarer Straßenmindestquerschnitte (Lange Gasse 12,00 m, Körösisstraße 19,50 m - entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Regulierungslinien) gemäß den Vorgaben durch die Verkehrsplanung erforderlich.

Für die Straßenbahnhaltestelle Lange Gasse ist eine zukünftig 1,50 m tiefe und 40,00 m lange Baufreihaltezone eingetragen. Diese ist interimistisch, bis zur Herstellung der Haltestelle, zu begrünen.

Ruhender Verkehr:

PKW: Um den Innenhofbereich von Emissionen freizuhalten, werden generell Tiefgaragen vorgeschrieben.

Entsprechend § 71 Stmk BauG wird für Mehrparteienwohnhäuser die Mindestanzahl der PKW-Stellplätze festgelegt, wobei zur Vermeidung einer für das Gesamtsystem unverträglichen Verkehrserregung auch eine Obergrenze (1,2 Stellplätze pro Wohneinheit) festgelegt wird.

Bei kleineren Bauplätzen wäre die Vorschreibung einer Tiefgarage wirtschaftlich als auch technisch unzumutbar. Bis 10 Abstellplätze entfällt die Verpflichtung der Errichtung.

Bei der Errichtung von Neubauten sind pro Wohneinheit mind. 1,1 und höchstens 1,2 PKW-Abstellplätze herzustellen bzw. ist der Nachweis über entsprechende wohnungszugeordnete Abstellplätze zu erbringen.

Die Tiefgaragenein- und ausfahrt ist aus gestalterischen und emissionstechnischen Gründen in das Hauptgebäude zu integrieren. Aus eben diesen Gründen sind Tiefgaragenrampen nach oben und seitlich einzuhausen.

Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zur Einsparung von Zu- und Abfahrten zulässig und erwünscht.

Fahrrad: Für Wohngebäude wird eine Mindestanzahl an überdachten Fahrradstellplätzen festgelegt.

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

(siehe dazu § 8 der VO)

Die Freiflächen sind im Planwerk grün dargestellt. In Bereichen von Hofbeständen gilt nach deren Entfernung die grüne Signatur.

Besonderes Augenmerk gilt den Vorgärten an der Lange Gasse: Hier sind bei Neubauten gärtnerisch gestaltete Vorgärten herzustellen und zu erhalten.

Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden und mit Baumpflanzungen in angemessener Anzahl (ein kleinkroniger Baum ab 150 m<sup>2</sup> unbebauter Bauplatzfläche, pro 250 m<sup>2</sup> unbebauter Bauplatzfläche ein großkroniger Baum)) auszustatten.

Es werden Baumpflanzungen mit den ungefähren Standorten im Planwerk festgelegt. Ebenfalls dargestellt ist der Baumbestand, der aber aufgrund der zukünftigen Bebauung zumindest durch die vorgeschriebenen Neupflanzungen zu ersetzen sein wird.

Im Plan eingetragen ist das Naturdenkmal „Weinstock“.

Generell sollen folgende Pflanzabstände eingehalten werden:

- |  |             |
|--|-------------|
| - Baum zu Mauern / niedrigen Gebäuden: | mind. 2,5 m |
| - Baum zu unterirdischen Einbauten:    | mind. 3 m   |
| - Baum zu Nachbargrundgrenzen:         | mind. 3 m   |

Die Bodenversiegelung wird mit 40%, bezogen auf unbebaute Flächen, begrenzt, wobei sickerfähige Beläge mit einem Abminderungsfaktor von 50% in die Berechnung eingehen. Weiters müssen mindestens 30% der jeweiligen unbebauten Bauplatzfläche von jeder unterirdischen Bebauung freigehalten und als gewachsener Boden erhalten werden.

Über unterirdischen Gebäude(teile)n, z.B. Tiefgaragen, ist eine 100 cm hohe Erdschüttung vorzusehen. Geländeänderungen sind nur geringfügig gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Geländeänderungen untersagt, um die im Bestand vorhandenen niveaugleichen Übergänge zu erhalten.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

In Abstimmung auf die Einwendung der Abteilung für Grünraum und Gewässer wird folgendes erläuternd ergänzt:

Die Baumqualität ist wie folgt zu definieren:

- a. Sofern nicht anders angegeben ist die Pflanzqualität gemäß ÖNRORM L1110 (Pflanzen – Güteanforderungen) als Sol., Hst., STU 18/20, 3xv, m.B. (Solitär, Hochstamm, mit einem Stammumfang von 18-20cm, 3x verschult, mit Ballen) vorzugeben.

- b. Die Bepflanzung ist nach ÖNORM L 1122 (Baumpflege und Baumkontrolle) dauerhaft zu erhalten und entsprechend ihres Habitus (arttyp. Erscheinungsbild) zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen

Anzustrebende Pflanzenabstände zu Wohn- und Büroraumfenstern:

Schmale, säulenförmige Bäume: mind. 3,0 m

Kleinkronige Bäume: mind. 3,0 bis 5m

Mittelkronige Bäume: mind. 6,0 bis 10,0 m

Großkronige Bäume: mind. 10,0 bis 15,0 m

Abstand der Bäume von freistehenden Mauern und niedrigen Gebäuden: mind. 2,5 m

Abstand von unterirdischen Einbauten zu Bäumen: mind. 3,0 m

Das genannte Wurzelraumvolumen für Baumscheiben gilt nur über gewachsenen Boden. Bei Baumpflanzungen über Tiefgaragen gelten nachfolgende Werte:

Da die Grenzen der Tiefgaragen nicht im BP eingetragen sind, ist nachfolgendes zu beachten:

Bei der Pflanzung von mittel-großkronigen Bäumen ist die Schichtdicke der Vegetationstragschicht zumindest punktuell (4x4m) auf 1,5m zu erhöhen. Ein Wurzelraumvolumen (durchwurzelungsfähiger Raum) von 40m<sup>3</sup> und 50m<sup>3</sup> sind sicherzustellen.

Anschüttungen und Abgrabungen im Bereich des südöstlichen Grünbestandes sind nur insoweit zulässig, als das der vorhandene, erhaltenswerte Grünbestand dadurch nicht gefährdet wird. Daher ist für Abgrabungen ein Mindestabstand von 4,0m zu Bäumen einzuhalten. Anschüttungen müssen einen Mindestabstand von 1,5m zum Stammfuß aufweisen.

Für Grabungen im Kronentraufbereich ist ein Ansuchen gemäß der Grazer Baumschutzverordnung in der A10/5 einzubringen.

## **8. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der Bebauungsplan 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 vierfärbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.
- Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Nach der erfolgten Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes wurden die innerhalb der Anhörungsfrist eingegangenen Einwendungen bearbeitet. Der Bebauungsplan wird gemeinsam mit den Einwendungsbehandlungen dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt.

Ab der Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufgelegt.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Arch. Heinz Schöttli)



**Blick Richtung Norden**



**Blick Richtung Westen**