

A 14-K-799/2003-9

Graz, am 01.10.2003  
Wi/Wi

## **02.05 Bebauungsplan**

„Schörgelgasse“

II. Bez., KG St. Leonhard

### **Beschluß**

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage/Planungschronologie

Die Österreichische Wohnbaugenossenschaft (ÖWG), Schillerplatz 4, 8011 Graz, hat von der Stadt Graz die Grundstücke Nr. T.v. 1793/2 und T.v. 1794/1 der KG St. Leonhard, im Gesamtausmaß von 10.930 m<sup>2</sup> brutto erworben und begehrt die Erstellung eines Bebauungsplanes, um die Liegenschaft für Wohnbauzwecke nutzen zu können. Ein untergeordneter Teil soll gegebenenfalls auch für Bürozwecke genutzt werden.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz sind diese Grundstücke als „Allgemeines Wohngebiet – Aufschließungsgebiet 08.11“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,2 ausgewiesen. Die bestehende Kleingartennutzung ist ersichtlich gemacht. Gemäß Deckplan 1 ist die Erstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

(Anm.: gemäß bestehender Verträge erfolgt die Nutzung der Kleingartenanlage am Areal des Planungsgebietes, daher in ihrem nördlichen Teil, noch bis Ende Oktober 2003).

Für das Planungsgebiet wurde von der Wohnbaugenossenschaft - mit personeller Beteiligung der Stadt Graz (Stadtplanungsamt) - ein geladenes städtebauliches Gutachterverfahren (Architektenwettbewerb) mit drei Teilnehmern durchgeführt, um eine gute städtebauliche Gestaltung zu erreichen.

Mit Juryentscheid vom 24.04.2003 wurde als erster Preis das Baukonzept des Architekturbüros DI Kurt Fandler ermittelt.

Dieses Projekt zeichnete sich im Vergleich zu den anderen Beiträgen u.a. dadurch aus, daß sich die Baukörper nach Süden „öffnen“, daher im wesentlichen die Schmalseiten der Gebäude nach Süden gerichtet sind. Es ergeben sich auch hohe Wohnungs- und Freiraumqualitäten.

Das prämierte Gestaltungskonzept wurde in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt finalisiert.

Der vorliegende Bebauungsplan stellt die Umsetzung dieses Bebauungs- und Gestaltungskonzeptes sicher.

Es ergibt sich ein Baupotential von insgesamt ca. 110 - 120 Wohneinheiten, welche in zwei oder drei Bauabschnitten von der Wohnbaugenossenschaft errichtet werden sollen. Der Baubeginn des ersten Bauabschnittes soll dabei ehest möglich erfolgen.

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

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

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 25.07.2003 bis zum 19.09.2003 öffentlich aufgelegt (Auflage wegen der Ferien 8 Wochen statt der gesetzlich notwendigen 6 Wochen) und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt. Die Kundmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. 16 vom 24.07.2003.

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 wurden der Bezirksrat und diverse Magistratsdienststellen informiert.

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

Es erfolgte am 02.09.2003 eine Bürgerinformations-Veranstaltung im Hotel Mercure unter Anwesenheit des zuständigen Stadtsenatsreferenten, der Wohnbaugenossenschaft und des planenden Architekten.

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekanntgegeben werden.

Es langten 4 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Aus der Behandlung der Einwendungen ergaben sich keine Änderungen gegenüber dem Auflageplan. Es konnten jedoch Teile der Einwendungen im Sinne von präzisierenden Angaben in der Beantwortung klargestellt werden.

## **2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen**

### **2.1 Stadtentwicklungskonzept:**

Gemäß dem 3.0 Stadtentwicklungskonzept ist der Gebietsbereich als „Innerstädtisches Wohngebiet hoher Dichte“ ausgewiesen.

## 2.2 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

Im 3.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplan-gebiet als „Allgemeines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet 08.11“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 1,2 ausgewiesen. Zusätzlich ist der Bereich als „Kleingartenanlage“ ersichtlich gemacht. Dies hat jedoch lediglich informativen Charakter.

Deckpläne zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

- Deckplan 1- Baulandzonierung: Aufschließungsgebiet Nr. 08.11

Kartenbeilagen zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

- Karte 1 – Abwasserentsorgung: zentral entsorgt
- Karte 3 – Versorgung mit Fernwärme und Erdgas: Fernwärme Vorranggebiet - Ausbau
- Karte 4 – Stadtmorphologie – Räumliches Leitbild: mehrgeschossige, dichte, straßenraumbildende Bebauung; mehrgeschossige, dichte, freistehende, kubische Volumina

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

### 3.1 Planungsgebiet:

Das Planungsgebiet besteht aus den Grundstücken Nr. T.v. 1793/2 und T.v. 1794/1 im Eigentum der ÖWG.

Die Gesamtfläche beträgt laut Vermesserplan von DI Kukuvec 10.930 m<sup>2</sup> brutto. Entlang der Schörgelgasse ist eine Grundabtretung von ca. 400 m<sup>2</sup> erforderlich.

Es verbleibt somit eine für die Bebauung zur Verfügung stehende Nettobauplatzfläche von ca. 10.530 m<sup>2</sup>.

### 3.2 Situierung und Umgebung:

#### Großräumige Lage:

Der Bauplatz liegt im Südwesten des Stadtzentrums nahe des sogenannten „Herz-Jesu-Viertels“ im Geviert Schörgelgasse, Plüddemangasse, Kosgasse/Waltendorfer Gürtel und Petersgasse.

Der Gebietsbereich wird u.a. durch die Nahlage zur großflächigen gründerzeitlichen Bebauung des Herz-Jesu-Viertels, die stark befahrenen Straßen der Plüddemangasse und der Kosgasse/Waltendorfer Gürtel und durch die weiter im Westen vorfindlichen Freiflächen nahe des Sacré-Coeur-Klosters bestimmt.

### Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:

#### Im Norden:

Es befinden sich im Norden gegenüber der Schörgelgasse straßenbegleitende, langgestreckte 4 1/2-geschossige Wohnbebauungen, zum Teil mit Ergänzungen aus neuerer Zeit. Die Gebäude haben zumeist einen Gebäudesockel. Die Dachgeschosse sind zumeist ausgebaut.

Nördlich davon schließt die großflächige, gründerzeitliche Bebauung des Herz-Jesu-Viertels an, die 3-geschossige und 4-geschossige Althausbebauung (entspricht 5 Neubaugeschossen) in Blockrandbebauung zeigt (Flächenwidmungsplan 2002: WA 0,2 – 1,4).

#### Im Osten:

Entlang der Schörgelgasse befindet sich mit dem Gebäude Schörgelgasse 72 eine gründerzeitliche, 2 1/2-geschossige Villa in einem großen Gartengrundstück.

Sodann schließen ab dem Gebäude Schörgelgasse 74 viergeschossige und - weiter östlich – hohe, fünfgeschossige (Altgeschosse!) Gründerzeitgebäude an (Flächenwidmungsplan 2002: WA 0,2 – 1,4).

Die Straße Am Ring führt in das Innere des Baublockes und erschließt, gleichsam in „zweiter Reihe“ angeordnet, die gründerzeitlichen Wohngebäude Am Ring 1 bis 6 (vier Altgeschosse) sowie das jüngere Gebäude Am Ring 9 (viergeschossig).

Sodann ist an der Straße Am Ring eine neuere Wohnanlage aus den 90er Jahren (Am Ring 8, 10 – 15) mit 3 bis 4 Geschossen (nördliche Zeile) bzw. 4 bis 5 Geschossen (südliche Zeile) gegeben.

#### Im Südosten:

Entlang der Kosgasse sind 4-geschossige, gründerzeitliche Gebäude (Altgeschosse!) an der dortigen Straßenfluchtlinie vorhanden. Unterbrechungen dieser Bauflucht sind durch kleinere, ältere Gebäude und durch Gewerbenutzungen gegeben (Flächenwidmungsplan 2002: WA 0,2 – 1,4).

Aus den 70er Jahren zeigt sich das Gebäude Kosgasse 11, welches 5-geschossig plus Garagengeschöß ausgebildet ist.

#### Im Süden:

Hier befinden sich ein kleinerer Baumarkt (Flächenwidmungsplan 2002: Einkaufszentrum III 0,3 – 1,5) und die weiter bestehen bleibende Kleingartenanlage.

#### Im Westen:

Im Westen sind u.a. das Areal einer Gärtnerei, ein Löschteich (Grundstück Nr. 1793/1), diverse Wohnanlagen und sodann die Garten- und Freiflächen des Sacré-Coeur-Klosters gegeben (Flächenwidmungsplan 2002: WA 0,2 – 1,2).

### 3.3 Topographie/Baumbestand/bestehende Objekte/Servitute:

Der Gebietsbereich ist annähernd eben. Auch das Planungsgebiet ist annähernd eben. Es befinden sich am Bauplatz diverse Obstbäume.

### 3.4 Umwelteinflüsse und -auswirkungen:

Verkehrsimmissionen auf den Bauplatz sind derzeit nur sehr gering gegeben.

Planungshinweise aus klimatologischer Sicht (gemäß Stadtklimaanalyse 1994): „Klimatische Besonderheiten: Wärmeinsel, nachts Kaltluftabfluß aus den Seitentälern. Planerische Empfehlungen: Straßen- und Höfe begrünen; Parks als Auflockerung; 4-5 geschossige Bebauung.“

### 3.5 Infrastruktur:

Der Gebietsbereich ist mit infrastrukturellen Einrichtungen voll erschlossen.

Einkaufsmöglichkeiten, Bank, Post und der dgl. befinden sich im Bereich der Plüddemanngasse.

In Nahlage sind Schulen in der Nibelungengasse (VS) und beim Kloster Sacré-Coeur gegeben.

### 3.6 Verkehrsmäßige Erschließung:

Zufahrt: Das Planungsgebiet liegt an der Schörgelgasse (=öffentliches Gut).

Öffentlicher Verkehr: In Nahlage befindet sich der Endstation der Strab-Linie 3 und die Stationen der Buslinien 63 und 60.

### 3.7 Ver- und Entsorgung:

Kanal: Gemäß Kanalkataster liegt ein Kanal in der Schörgelgasse.

Sonstige Leitungsträger: Die Anschlüsse an die anderen Leitungsträger sind sämtliche entwickelbar.

#### **4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet**

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet:

Für das Aufschließungsgebiet 08.11 waren folgende Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 gegeben (Zitat gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum Flächenwidmungsplan):

- a.) Fehlende oder mangelhafte infrastrukturelle Erschließung:
  - 1.) Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz
  - 2.) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
  
- b.) Öffentliche Interessen:
  - 4.) Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
  - 5.) Erfordernis von Lärmschutzmaßnahmen für Wohngebiete an stark emittierenden Verkehrsbändern (Straße, Bahn) und gegenüber Industrie- und Gewerbegebieten.

Mit Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz und die innere Erschließung hergestellt.

Die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung ist durch das Wettbewerbsverfahren und der Tatsache, daß die ausführende Wohnbaugesellschaft Eigentümerin der gesamten Planungsfläche ist und dadurch die Bebauung abgestimmt aufeinander erfolgen kann, gegeben. Etwaige Grundstücksumlegungen sind nicht erforderlich. Stark emittierende Verkehrsbänder sind nicht gegeben.

Somit steht kein öffentliches Interesse der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegen.

Aufgrund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse wird, in Verbindung mit der Beschlußfassung des 02.05 Bebauungsplanes „Schörgelgasse“, gemäß § 23 Abs 3 Stmk ROG 1974 die Festlegung von „Aufschließungsgebiet“ für die oben angeführte Grundstücke der KG St. Leonhard aufgehoben.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz soll demnach als vollwertiges Bauland, „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,2 erfolgen.

#### **5. Inhalt des Bebauungsplanes**

##### **5.1 Verkehrsanlagen:**

Die straßenmäßige Erschließung des Planungsgebietes erfolgt, wie oben beschrieben, über die Schörgelgasse. Diese erhält eine regulierte Breite von 12,00 m. Dafür ist eine Fläche von ca. 400 m<sup>2</sup> vom Bauplatz an die Straße abzutreten. Damit kann in der Straße ein Ausbau (Gehsteig, Parkplätze, Baumreihe) erfolgen.

Auf dem Bauplatz der Wohnbaugesellschaft sind die laut Stmk. Baugesetz 1995 erforderlichen PKW-Abstellplätze sowie zusätzlich mindestens 40 Prozent mehr an Pkw-Stellplätzen in Tiefgaragen anzuordnen.

Zur internen Erschließung dienen diverse Zufahrtswege (nur Notwege!) und Gehwege.

Im Vertrag zwischen der Stadt Graz und der ÖWG wurde vereinbart, daß bei der Errichtung der Wohnsiedlung ein öffentlich zugänglicher Rad- und Fußweg in einer Breite von mindestens 4,00 m bis zur Kleingartenanlage zu führen ist.

Dieser Rad- und Fußweg wird entlang der Ost- und Südgrenze geführt. Mit ihm kann die südliche, bestehen bleibende Kleingartenanlage und die Kosgasse/Waltendorfer Gürtel erreicht werden.

## 5.2 Bebauung:

Das Bebauungskonzept, welches - wie oben dargestellt - durch ein geladenes Gutachterverfahren (Architektenwettbewerb) gefunden wurde, strukturiert das Planungsgebiet in kleinräumige Bereiche und ermöglicht eine gute Bebauung im Sinne eines „Innerstädtischen Wohngebietes hoher Dichte“.

Insgesamt wird durch das Bebauungskonzept eine hohe städtebaulich-räumliche Qualität im Erscheinungsbild der Bebauung nach außen hin sowie in den Innenbereichen, bei Ausnutzung der im Gebietsbereich maximal möglichen Bebauungsdichte, erreicht.

Entlang der Schörgelgasse wird ein langgestrecktes Gebäude errichtet, welches die dortig gegebene Blockrandbebauung aufnimmt. Das Gebäude ist 4 1/2-geschossig (vier Vollgeschosse plus ein deutlich zurückgesetztes „Penthouse-Geschoß“) konzipiert.

Die Gebäudehöhe und Gesamthöhe ist geringer als vergleichsweise bei der nahen Bebauung östliche Eduard-Richter-Gasse/Schörgelgasse.

In der südlichen Hälfte sind im wesentlichen vier Nord-Süd gerichtete Gebäude gegeben, wobei diese 4 und 5 Geschosse plus teilweise Dachaufbauten aufweisen.

Im Inneren der Wohnanlage bilden diese Gebäude kleinere Innenhofbereiche aus.

## 5.3 Grünraumgestaltung:

Durch die Parkierung der Autos ausschließlich in Tiefgaragen wird für die Gestaltung des Freiraumes Fläche gewonnen.

Es sind breite, innere Grünzonen und zahlreiche Baumpflanzungen vorgesehen.

## **6. Städtebauliche Kenngrößen**

Fläche des Bebauungsplangebietes: ca. 10.930 m<sup>2</sup> brutto

Verwendungszweck: „Allgemeines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: 0,2 – 1,2

Baupotential: ca. 110 - 120 Wohneinheiten:

Gebäudehöhe: 4-geschossig mit Dachaufbauten und 5-geschossig

## **7. Allgemeines**

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

Der 02.05 Bebauungsplan erhält ein Planwerk im Maßstab 1:500 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz.

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

Für den Gemeinderat:

(DI Heinz Rosmann)

### Beilage:

- Ausschnitt Gestaltungskonzept
- Ausschnitt Flächenwidmungsplan -  
Teilaufhebung des Aufschließungsgebietes 08.11