

**Magistrat Graz**  
**A 14 - Stadtplanungsamt**

A 14-K- 542/1996-29

Graz, am 27.05.1998  
Wi/Wi

**03.03 Bebauungsplan**  
**„Wassergasse“**  
**Aufschließungsgebiet 8.16**  
III.Bez., KG.Geidorf

ERLÄUTERUNGSBERICHT

**1. Ausgangslage/Planungschronologie**

Die Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Rottenmann begehrt als Eigentümerin von insgesamt 16 Grundstücken in der Wassergasse die Aufhebung des Aufschließungsgebietes 8.16 für Wohnbauzwecke.

Diese Liegenschaften umfassen eine Fläche von rd. 6.248 m<sup>2</sup> brutto und nehmen große Teile des Aufschließungsgebietes ein.

Für das Aufschließungsgebiet ist gemäß Flächenwidmungsplan 1992, Deckplan 1 - Baulandzonierung, durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen.

Das Aufschließungsgebiet war Planungsbereich für den internationalen Architektenwettbewerb EUROPAN 3.

Zum Architektenwettbewerb wurden die Arbeiten von 36 Architekturbüros eingereicht.

Die Preisträger wurden vom Stadtplanungsamt beauftragt, ein Bebauungs- und Gestaltungskonzept zu erstellen, damit dieses als Grundlage für die Bebauungsplanung für das Aufschließungsgebiet herangezogen werden kann.

Es wurde vom Stadtplanungsamt in Zusammenarbeit mit den Architekten finalisiert.

Der vorliegende Bebauungsplan stellt die Umsetzung dieses Bebauungs- und Gestaltungskonzeptes dar. Dabei wurde die Neuplanung des Grabengürtels (Unterflurtrasse „Nordspange“) berücksichtigt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete bauliche und infrastrukturelle Entwicklung im Sinne eines großflächigen „Innerstädtischen Wohngebietes“ sicherzustellen.

Dies vor allem auch in Anbetracht der Tatsache, daß die südlichen und nordöstlichen Flächen des Planungsgebietes in mehrere Liegenschaften verschiedener Eigentümer aufgesplittert sind, wodurch ohne übergeordnetes Bebauungskonzept keine Bebauung möglich ist, die dem innerstädtischen Wohngebiet entspricht und eine sinnvolle Ausnutzung der einzelnen Grundstücke zuläßt.

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

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 18.7.1997 bis zum 12.9.1997 öffentlich aufgelegt und das Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 des Stmk ROG 1974 durchgeführt. Die Kundmachung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. 14 vom 17.7.1997.

Noch vor der öffentlichen Auflage wurden die Grundeigentümer im Planungsgebiet vom Stadtplanungsamt eingeladen und die Anwesenden über die Inhalte des Bebauungsplan-Entwurfes sowie über die Verfahrensschritte vorinformiert.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständigen Abteilungen des Amtes der Steierm. Landesregierung wurden schriftlich mit Zustellnachweis über die Auflage des Bebauungsplanes verständigt.

Des weiteren wurden der Bezirksrat und div. Magistratsdienststellen informiert.

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunftstätigkeit.

Während der Auflage konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich bekanntgegeben werden.

Es langten 3 Einwendungen und 2 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Aus der Behandlung der Einwendungen und der Stellungnahmen ergaben sich keine Änderungen gegenüber dem Auflageplan.

Als Ergänzung wurden jedoch die geplante Kanaltrasse und die Lage des vorhandenen 110 KV- Kabels der STEWEAG in den Bebauungsplan eingetragen und in der Verordnung ergänzt, daß über der Kanalachse ein Lichtraumprofil bebauungsfrei zu halten ist. Damit wurde auf eine Stellungnahme des Kanalbauamtes Rücksicht genommen.

Bezüglich der Einwendungserledigungen wird auf den Gemeinderatsbericht verwiesen.

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

### **2.1 Stadtentwicklungskonzept 1990:**

Gemäß Stadtentwicklungskonzept (STEK) 1990 ist der Gebietsbereich weiträumig als „Innerstädtisches Wohngebiet“ ausgewiesen.

### **2.2 2.0 Flächenwidmungsplan 1992:**

Im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplangebiet als „Aufschließungsgebiet - Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 - 1,2 ausgewiesen (siehe Beilage).

Deckplan 1 - Baulandzonierung: Aufschließungsgebiet Nr. 8.16 -  
Bebauungsplanpflicht

Deckplan 2 - Beschränkungen für die Raumheizung: nicht betroffen

Deckplan 3 - Abwasserentsorgung: Aufschließungsgebiet

Deckplan 4 - Energieversorgung: Fernwärme- oder Erdgasausbau (abhängig von der Anschlußdichte)

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

### **3.1 Planungsgebiet:**

Das Planungsgebiet umfaßt folgende Grundstücke der KG Geidorf und weist folgende Eigentümer auf (Grundbuchsstand vom 16.1.1996):

- a) 445/1, 446, 447/1, 448, 449, 450, 451, 452, 454/2, 455, 456, 457, 458, 459, 460/2, 461/2;  
zusammen 6.248 m<sup>2</sup>; Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Rottenmann
- b) 429, 430, 431; zusammen 741 m<sup>2</sup>; Passegger (T.v. 431 teilweise auch außerhalb)
- c) 432, 433/1; zusammen 177 m<sup>2</sup>; Fontana
- d) T.v. 433/2, 434/2; zusammen 510 m<sup>2</sup>; Passegger
- e) 433/3, 434/1, 434/3; zusammen 655 m<sup>2</sup>; Kandler
- f) 440, 441, 442, 443, 444; zusammen 861 m<sup>2</sup>, Varga
- g) 445/2, 447/2, 447/3; zusammen 635 m<sup>2</sup>; Mukenauer/Mirtitsch
- h) 461/1, 461/3, 461/4, 461/5; zusammen 2137 m<sup>2</sup>, Gaube
- i) 460/3, 467/1; zusammen 4208 m<sup>2</sup>; Kerkoc/Neubauer  
(davon sind ca. 900 m<sup>2</sup> für den Ausbau der B 67b zu veranschlagen)
- j) 467/3, 468, 469; zusammen 336 m<sup>2</sup>; Hohenadler
- k) 470/2, 473/1, 473/2; zusammen 1172 m<sup>2</sup>; Wallner  
(davon sind ca. 150 m<sup>2</sup> für den Ausbau der B 67b zu veranschlagen)
- l) 467/2, 470/1, 472; zusammen 1314 m<sup>2</sup>; Lex/Smith/Langer  
(davon sind ca. 700 m<sup>2</sup> für den Ausbau der B 67b zu veranschlagen)
- m) 454/1, 453; zusammen 71 m<sup>2</sup>; Stadt Graz
- n) 467/4, 2947, 2950, 2997; zusammen 1941 m<sup>2</sup>; öffentliches Gut

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes beträgt somit ca. 21.006 m<sup>2</sup> brutto.  
Für den Ausbau des Grabengürtels (B 67 b - Unterflurtrasse „Nordspange“) sind davon insgesamt rd. 1.750 m<sup>2</sup> zu veranschlagen.

### 3.2 Situierung und Umgebung:

#### Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt südöstlich der Kalvarienbrücke direkt an der Mur und am Grabengürtel. Das Baugebiet ist durch seine innerstädtische Lage und Größe von hoher städtebaulicher Bedeutung.

#### Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:

- Im Norden gegenüber dem Grabengürtel: 8- und 11-gesch. Hochhausbebauung
- Im Nordosten bis zur Körösisstraße: ein 9-gesch. Wohnhaus.
- Im Osten bis zur Fischergasse: zwei 7- bis 8-gesch. Wohnhäuser und 4-gesch. Wohnhausanlage.
- Im Südosten: 1-gesch., ältere Betriebs- und Wohngebäude.
- Im Süden: eine 2-gesch. Althausvilla und ein 3-gesch. Wohnbau.
- Im Westen: der Schwimmschulkai (= öffentliches Gut) und dichter Uferbewuchs entlang der Mur.

### 3.3 Topographie - vorhandene Bebauung:

- Das Planungsgebiet liegt rd. 3,00 m tiefer als das derzeitige Niveau des Grabengürtels und ist eben.
- Entlang der Wassergasse befinden sich 6 extrem kleine Liegenschaften mit alter, vorstädtischer, 1-bis 2-geschossiger Bebauung. Die kleinen Bestandsgebäude weisen Wohn- und Wirtschaftsnutzungen auf und sind zum Teil baufällig.

Die Liegenschaften weisen nur Größen von 177 m<sup>2</sup> - 861 m<sup>2</sup> auf und sind großteils, da sie nur Grundstücksbreiten von 5 - 10 m aufweisen, für sich alleine nicht neu bebaubar.

Die bestehende Wassergasse ist hier in natura nur ca. 3,00 m breit gegeben.

- Im Westen befinden sich auf den Grundstücken 461/3 und 461/4 zwei 1 ½-geschossige, renovierte Kleinwohnhäuser.
- Im Nord-Westen sind am Grundstück 467/1 eine Tankstelle mit Flugdach und niedrige, langgestreckte, gewerblich genutzte Garagengebäude situiert. Die Tankstellenfläche liegt dabei im Bereich des Ausbaues der B 67b (ca. 900 m<sup>2</sup>).
- Im Nord-Osten sind auf drei kleinen Liegenschaften alte, vorstädtische 1 ½-gesch. Kleinhäuser, wobei eines zu einem neueren Einfamilienhaus umgebaut wurde. Diese Liegenschaften sind teilweise vom Ausbau der B 67b betroffen (insgesamt ca. 850 m<sup>2</sup>).

### 3.4 Umwelteinflüsse und -auswirkungen:

- Der im Norden vorbeiführende Grabengürtel wird in der Straßenverkehrslärmkarte 1994 „als tagsüber mit 65 - 70 dB und nachtsüber mit 55 - 60 dB belastet“ angeführt.
- Klimatologische Besonderheiten: Stadtzentrum - Wärmeinsel, nachts Murtalabwind.
- Im Osten des Planungsgebietes führt der ehemalige Feilbach vorbei. Diese Flächen sind jedoch in natura trocken und zugeschüttet.

### 3.5 Infrastruktur:

Die Infrastruktur entspricht der innerstädtischen Wohnlage. Geschäfte, Post, Banken, Schulen, Kirche usw. sind im Bereich der nahegelegenen Theodor-Körner-Straße gegeben.

Eine Naherholungsmöglichkeit bietet die „Grünachse“ entlang der Mur (Schwimmschulkai).

### 3.6 Verkehrliche Erschließung:

#### a) Öffentlicher Verkehr:

- Die Straßenbahnlinien 4 und 5 führen entlang der Theodor-Körner-Straße. Die Entfernung des Planungsgebietes zur Haltestelle Carnerigasse beträgt ca. 400 m; Regelintervall 5 Minuten.
- Die Buslinie 53 (Hauptbahnhof - Andritz) führt entlang des Grabengürtels vorbei. Die Entfernung des Planungsgebietes zur Haltestelle Kalvarienbrücke beträgt ca. 250 m; Regelintervall 20 Minuten.

#### b) Vorhandene straßenmäßige Erschließung:

Das Planungsgebiet liegt

- am Grabengürtel, der demnächst in Form einer Unterflurtrasse („Nordspange“) ausgebaut werden soll und infolgedessen in den nördlichen Bereich des Planungsgebietes eingreift,
- an der Steggasse, welche zur Fischergasse führt, jedoch im Planungsgebiet derzeit nur als schmaler, 2,00 m - 4,00 m breiter Weg existiert,
- am Schwimmschulkai, welcher verkehrsberuhigt entlang des Murufers führt und
- an der Wassergasse, welche im südlichen Bereich des Planungsgebietes derzeit nur als schmaler, rd. 3,00 m breiter Weg existiert.

### 3.7 Ver- und Entsorgung:

- a) Kanal: Lt. Angabe des Kanalbauamtes sind im Grabengürtel, im Schwimmschulkai und in der Wassergasse Kanäle vorhanden.  
Im Zuge des Ausbaues des Grabengürtels ist die Umlegung eines Hauptsammlers in die Steggasse notwendig. Bei einer Bauführung in diesem Bereich sind diesbezüglich geeignete Maßnahmen zu treffen.
- b) Fernwärme: Lt. Angabe der Stadtwerke - Fernwärmeversorgung ist eine Leitung im Grabengürtel gegeben. Eine Anschlußleitung im Schwimmschulkai wäre bei Bedarf leicht herstellbar.
- c) Gas: Lt. Angabe der Stadtwerke - Erdgas ist im Zuge des Ausbaues des Grabengürtels eine Ersatzleitungstrasse entlang der Steggasse und des Schwimmschulkais notwendig.
- d) Strom und Wasser: Lt. Angabe der Stadtwerke sind Leitungen im Bereich Grabengürtel, Wassergasse und Schwimmschulkai vorhanden.
- e) Strom - Hochspannung: Lt. Angabe der Steweag befindet sich ein 110 KV-Kabel im Bereich Steggasse und Gst.Nr. 470/1. Bei einer Bauführung in diesem Bereich sind diesbezüglich geeignete Maßnahmen zu treffen.

## 4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

### 4.1 Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet:

Für das Aufschließungsgebiet 8.16, Wassergasse, III. Bezirk, KG Geidorf, waren folgende Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet gegeben (Zitat gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz):

- 1. Zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung und einer intensiven Nutzung ist für Grundflächen von mehr als 1 ha die Erstellung eines Bebauungsplanes oder eines städtebaulichen Gutachtens notwendig (DECKPLAN 1) - Baulandzonierung).
- 2. Fehlende Abwasserentsorgung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung (DECKPLAN 3 - Abwasserentsorgung).
- 3. Trifft nicht zu.
- 4. Der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegenstehende öffentliche Interessen: Siedlungspolitische, wirtschaftliche, fehlende technische und soziale Infrastruktur, Notwendigkeit von Grundstücksumlegungen, etc.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Siedlungsentwicklung sichergestellt.

Für die einzelnen Bauplätze sind jeweils Kanalanschlüsse herstellbar. Somit steht kein öffentliches Interesse der Verwendung als vollwertiges Bauland entgegen.

Aufgrund der Erfüllung der Anschließungserfordernisse wird, in Verbindung mit der Verordnung des 03.03 Bebauungsplanes „Wassergasse“, gemäß § 23 Abs 3 Stmk ROG 1974 die Festlegung von „Anschließungsgebiet“ für die oben angeführten Grundstücke der KG Geidorf aufgehoben.

Der Ausweisung im 2.0 Flächenwidmungsplan 1992 der Landeshauptstadt Graz erfolgt nunmehr als vollwertiges Bauland, „Allgemeines Wohngebiet“, mit einer Bebauungsdichte von 0,3 - 1,2.

## **5. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **5.1 Verkehrsanlagen**

Die straßenmäßige Erschließung für den südlichen Teil des Planungsgebietes erfolgt durch die Steggasse (welche vom bestehenden öffentlichen Gut, Gst.Nr. 2997 nach Osten verlängert wird), die Wassergasse (welche verbreitert werden soll) und durch ein kurzes Stück des Schwimmschulkais. Diese Straßen sollen ausschließlich der Zufahrt der Anrainer, der öffentlichen Dienste und div. Leitungsführungen dienen. Zum Teil sind an diesen Straßen Besucherparkplätze angelagert.

Für den nördlichen Teil des Planungsgebietes erfolgt die Erschließung direkt vom Grabengürtel aus. Dabei sind entlang der Straße Besucherparkplätze, welche von den Bauplätzen her erschlossen werden, angelagert.

Die gemäß Baugesetz 1995 erforderlichen PKW-Abstellplätze sind sämtliche in Tiefgaragen oder in den Hauptgebäuden integriert anzuordnen - Ausnahmen sind nur bei den bestehenden Gebäuden zulässig.

Zur weiteren internen Erschließung dienen diverse Not- und Gehwege (diese sind im Planwerk z.T. nicht dargestellt).

### **5.2 Bebauung:**

Die Bebauung gliedert sich in drei Bereiche.

In der Mittelzone befindet sich die Wohnbebauung der Siedlungsgenossenschaft Rottenmann mit nord-süd-verlaufenden Gebäudezeilen (zweigeschossig und - im Anschluß an die bestehenden 7- bis 8-gesch. Gebäude im Osten - viergeschossig).

Dabei wird angemerkt, daß der gemäß Flächenwidmungsplan 1992 erreichbare höchste Dichtewert auf diesem Bauplatz theoretisch 1,2 beträgt, jedoch infolge der im Wohnbau beschränkten Gebäudetiefen, der beschränkten Gebäudehöhen und infolge der notwendigen Abstände, im konkreten Bauverfahren darunter liegen wird.

Beim viergeschossigen Gebäude sind im Norden die beiden unteren Geschosse „ausgeschnitten“ und die Steggasse überbaut. Damit bildet sich eine Art „Torsituation“ als städtebauliches Motiv aus.

Im Süden entlang der Wassergasse ermöglicht der Bebauungsplan die Sanierung bzw. Neubebauung der Gebäude Wassergasse Nr. 18 und Nr. 14 und läßt - falls hier ein eigener Bauplatz geschaffen wird - ein weiteres ost-west-gerichtetes Gebäude zu.

Im Norden entlang des Grabengürtels wird, der besonderen städtebaulichen Situation der breiten Gürtelstraße entsprechend, eine 4- bis 5-geschossige Büro- und Wohnhausbebauung ermöglicht.

Diese Bebauung führt zugleich zu einem Schallschutz für das südlich gelegene Baugebiet.

Das Baukonzept strukturiert das Planungsgebiet und ermöglicht eine Bebauung im Sinne eines innerstädtischen Wohngebietes.

### 5.3 Freiflächen, Grünraumgestaltung:

#### 5.4

Im Bereich zwischen der künftigen Steggasse und südlich der möglichen Bebauung entlang des Grabengürtels ist eine Grünzone angeordnet, welche vom „Grünraum“ des Schwimmschulkais Richtung Osten führt.

Entlang der östlichen Wassergasse wird eine durchgehende Baumreihe angeordnet. Ebenso ist entlang des künftig ausgebauten Grabengürtels im Zuge von Bau- führungen eine durchgehende Baumreihe vorzusehen.

Die geplante Wohnbebauung auf dem Bauplatz der Siedlungsgenossenschaft Rottenmann ist derart ausgebildet, daß den erdgeschossigen Wohneinheiten jeweils Gartenflächen zugeordnet sind.

Durch die notwendige Tiefgaragenparkierung der PKWs wird die Gestaltung der Freizonen wesentlich verbessert.

## 6. Städtebauliche Kenngrößen

Fläche des Bebauungsplangebietes: ca. 21.006 m<sup>2</sup>

(davon liegen ca. 1750 m<sup>2</sup> im Bereich des Ausbaues der B 67b)

Verwendungszweck: „Allgemeines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: 0,3 - 1,2

Baupotential: ca. 150 Wohneinheiten oder entsprechende Büro- und Geschäftsflächen

**7. Allgemeines:**

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

Der 03.03 Bebauungsplan enthält ein Planwerk im M 1:500 auf Basis des Digitalen Stadtplanes von Graz mit Katasterdaten mit Stand 1992 (zwischenzeitlich geänderte Gebäudegrundflächen wurden in diesem Katasterplan - gesondert bezeichnet - ergänzt; zwischenzeitlich abgebrochene Gebäude wurden gelöscht).

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

Für den Gemeinderat:

(Dipl.Ing. Heinz Rosmann)

**Beilagen:**

- Ausschnitt Flächenwidmungsplan 1992, M 1:5000, vor und nach der Aufhebung des Aufschließungsgebietes