

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: Mag. Oliver Konrad

BerichterstellerIn:

GR Pfeil-Percovic

Graz, 21.09.2017

GZ: A 14-047786/2017

03.11.1 Bebauungsplan

„Körösisstraße-Schwimmschulkai“, 1. Änderung

III Bez., KG St. Geidorf

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 63 Abs. 1 und 3
Stmk. ROG 2010

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit
gem. § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches
Raumordnungsgesetz 2010
Mindestanzahl der Anwesenden: 25
Zustimmung von mehr als der ½ der
anwesenden Mitglieder des Gemeinderates

Ausgangslage

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 03.11 Bebauungsplan „Körösisstraße-Schwimmschulkai“, GZ: A 14-K-832/2003-68 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 03.11 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 03.11.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Der 03.11.1 Bebauungsplan beinhaltet zur Vermeidung von Widersprüchen eine rechtskonforme Anpassung an übergeordnete Planungen der Gemeinde. Dazu sieht das Steiermärkische Raumordnungsgesetz 2010 StROG idF LGBl 139/2015 unter §40 Abs 4 Z1 die Möglichkeit für die Erlassung von Bebauungsplänen jedenfalls zu erfolgen hat:

1. Nach einer Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Vermeidung oder Behebung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen der Gemeinde, zumindest im Anlassfall

Der 03.11 Bebauungsplan „Körösisstraße-Schwimmschulkai“, wurde am 20.01.2005 im Gemeinderat beschlossen.

Im rechtsgültigem 3.0 Flächenwidmungsplan ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,8 ausgewiesen. Im 4.0 Flächenwidmungsplan – 2. Entwurf (GR-Beschluss vom 16.06.2016, Endbeschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4-0,8 ausgewiesen.

Um den derzeit bestehenden Widerspruch zu übergeordneten Planung zu vermeiden, wird der 03.11 Bebauungsplan „Körösisstraße-Schwimmschulkai“ zum 03.11.1 Bebauungsplan „Körösisstraße-Schwimmschulkai“- 1.Änderung in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 2 ÄNDERUNG des §5 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 03.11

Zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen entfällt §5 Bebauungsdichte. Es gelten die Festlegungen des Flächenwidmungsplan.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte. Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 20.01.2005 beschlossenen 03.11 Bebauungsplan „Körösisstraße-Schwimmschulkai“ GZ.: A 14-K-832/2003-68 bleiben aufrecht. Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz und dem 4.0 Flächenwidmungsplan-Entwurf.

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs 1 und 3 StROG 2010.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung
stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 03.11.1 Bebauungsplan „Körösstraße-Schwimmschulkai“, 1. Änderung, bestehend aus dem Wortlaut und Erläuterungsbericht.

Der Bearbeiter:
Mag. Oliver Konrad
(elektronisch gefertigt)

Der Abteilungsvorstand:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch gefertigt)

Der Baudirektor:
DI Mag. Bertram Werle
(elektronisch gefertigt)

Der Bürgermeister als
Stadtsenatsreferent


Mag. Sigfried Nagl

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen
in der Sitzung des

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am 20.11.2017

Die Schriftführerin



Der Vorsitzende:



Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 21.09.17

Der/die Schriftführerin:



Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: nein
- Keine Auflage notwendig.

	Signiert von	Konrad Oliver
	Zertifikat	CN=Konrad Oliver,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-08-30T12:50:28+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-08-31T10:55:37+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-08-31T14:39:19+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

**Änderung des 03.11 Bebauungsplan
 „Körösstraße-Schwimmschulkai“**
 III .Bez., KG Geidorf

zur Fassung:

GZ.: A14-047786/2017

**03.11.1 Bebauungsplan
 „Körösstraße-Schwimmschulkai“**
1. Änderung
 III .Bez., KG Geidorf

Stadtsenat
 wurde in der letzten Sitzung
 nicht öffentlich
 einstimmig
 Graz, am 21.09.17
 Der Schriftführer

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 21.09.2017, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 03.11.1 Bebauungsplan „Körösstraße-Schwimmschulkai“, 1. Änderung beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 139/2015 in Verbindung mit den §§ 8 und 11 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 117/2016 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Plan) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 ÄNDERUNG des §5 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 03.11

Zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen entfällt §5 Bebauungsdichte. Es gelten die Festlegungen des Flächenwidmungsplan.

§ 3 INKRAFTTRETEN

- (1) Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 20.01.2005 beschlossenen 03.11 Bebauungsplan „Körösisstraße-Schwimmschulkai“ GZ.: A 14-K-832/2003-68 bleiben aufrecht.
- (2) Der Bebauungsplan 03.11.1 Bebauungsplan „Körösisstraße-Schwimmschulkai“ - 1. Änderung, GZ.: A 14-047786/2017 tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 05.10.2017 in Kraft.
- (3) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:



Mag. Siegfried Nagl

**Änderung des 03.11 Bebauungsplan
„Körösisstraße-Schwimmschulkai“
III .Bez., KG Geidorf**

Bearbeiter: Mag. Oliver Konrad

Zur Fassung:

Graz, 21.9.2017

GZ: A14-047786/2017

**03.11.1 Bebauungsplan
„Körösisstraße-Schwimmschulkai“
1. Änderung
III. Bez., KG Geidorf**

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses
Der Schriftführer: *[Handwritten Signature]*

Beschluss

~~Stadtsenats- bzw. Ausschußantrag
wurde in der heutigen öffentlichen-
nicht-öffentlichen - GR - Sitzung
einschneidig angenommen
Graz, am 21/9/17
Der Schriftführer~~

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 03.11 Bebauungsplan „Körösisstraße-Schwimmschulkai“, GZ: A 14-K-832/2003-68 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 03.11 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 03.11.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung.

Der 03.11.1 Bebauungsplan beinhaltet zur Vermeidung von Widersprüchen eine rechtskonforme Anpassung an übergeordnete Planungen der Gemeinde. Dazu sieht das Steiermärkische Raumordnungsgesetz 2010 StROG idF LGBl 139/2015 unter §40 Abs 4 Z1 die Möglichkeit für die Erlassung von Bebauungsplänen jedenfalls zu erfolgen hat:

1. Nach einer Änderung des Flächenwidmungsplanes zur Vermeidung oder Behebung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen der Gemeinde, zumindest im Anlassfall

Der 03.11 Bebauungsplan „Körösisstraße-Schwimmschulkai“, wurde am 20.01.2005 im Gemeinderat beschlossen.

Im rechtsgültigem 3.0 Flächenwidmungsplan ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,8 ausgewiesen. Im 4.0 Flächenwidmungsplan – 2. Entwurf (GR-Beschluss vom 16.06.2016, Endbeschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) ist für das gegenständliche Bebauungsplangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4-0,8 ausgewiesen.

Um den derzeit bestehenden Widerspruch zu übergeordneter Planung zu vermeiden, wird der 03.11 Bebauungsplan „Körösisstraße-Schwimmschulkai“ zum 03.11.1 Bebauungsplan „Körösisstraße-Schwimmschulkai“- 1. Änderung in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 2 ÄNDERUNG des §5 Bebauungsdichte des BEBAUUNGSPLANS 03.11

Zur Vermeidung von Widersprüchen zu übergeordneten Planungen entfällt §5 Bebauungsdichte. Es gelten die Festlegungen des Flächenwidmungsplan.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte. Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 20.01.2005 beschlossenen 03.11 Bebauungsplan „Körösistraße-Schwimmschulkai“ GZ.: A 14-K-832/2003-68 bleiben aufrecht. Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

2. ALLGEMEINES

- Der 03.11.1 Bebauungsplan „Körösistraße-Schwimmschulkai“- 1.Änderung besteht aus dem Verordnungstext und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung bleibt unverändert.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Für den Gemeinderat:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch gefertigt)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2017-08-31T10:56:26+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

A 14-K- 832/2003-68

Graz, am 10.01.2005
Dok: 03.11\ Verordnung

**03.11 Bebauungsplan
„Körösisstraße – Schwimmschulkai“**

III.Bez., KG. Geidorf

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 20.01.2004 mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 03.11 Bebauungsplan "Körösisstraße - Schwimmschulkai" beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 27, 28 und 29 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 (Stmk ROG), in der Fassung LGBl. Nr. 22/2003, in Verbindung mit § 8 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 in der Fassung LGBl. Nr. 33/2002 wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung. Dem Bebauungsplan ist ein Erläuterungsbericht angeschlossen.

Bei Widerspruch zwischen dem Text und der zeichnerischen Darstellung gilt der Wortlaut der Verordnung.

§ 2

Soweit der Inhalt des Bebauungsplanes im Planwerk samt Planzeichenerklärung nicht oder nicht hinreichend beschrieben ist, werden in den folgenden Paragraphen weitere Anordnungen getroffen.

§ 3

ERSCHLIEßUNG

- (1) Straßenfluchtlinien und Straßengrundgrenzen sind im Planwerk rot dargestellt. Zufahrtswege sind Privatwege.
- (2) Es wird ein öffentlicher Fuß- und Radweg mit einer Breite von 4,0 m gemäß Darstellung im Planwerk festgelegt.

§ 4

BEBAUUNGSWEISE

Innerhalb der von Baugrenzlinien umschlossenen Bereiche ist die geschlossene, gekuppelte und offene Bauungsweise zulässig.

§ 5

BEBAUUNGSDICHTE

Die Bebauungsdichte wird mit mindestens 0,2 und höchstens 0,8 festgelegt.

§ 6

BEBAUUNGSGRAD

Der Bebauungsgrad wird mit höchstens 0,3 festgelegt.

§ 7

BAUGRENZLINIEN, BEBAUUNG, ABSTÄNDE

- (1) Im Planwerk sind Baugrenzlinien (rote - - - Linien) für Hauptgebäude sowie unterschiedliche Höhenzonen (- - - - Linie) festgelegt.
- (2) Zusätzlich zu den im § 12 des Stmk. BG angeführten Punkten sind von den Baugrenzlinien unterirdische Gebäudeteile, Tiefgaragenbauteile, Rampenkonstruktionen, Keller, gemeinschaftlich genutzte Nebengebäude und dgl. ausgenommen.
- (3) Unabhängig der im Planwerk dargestellten Baugrenzlinien sind die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995 zu den Nachbarliegenschaften sowie bei Grundstücksteilungen einzuhalten.

§ 8

DÄCHER

Es sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer zulässig. Diese sind sofern sie nicht für Terrassen oder Sonnenkollektorflächen verwendet werden, zumindest extensiv zu begrünen, wobei die Substratschicht eine Stärke von mind. 5 cm erhalten soll.

§ 9

GEBÄUDEHÖHE, HÖHENGLIEDERUNGEN

- (1) Im Planwerk sind die jeweilig maximal zulässigen Geschossanzahlen für Hauptgebäude eingetragen.

Geschoßanzahl	max. Gebäudehöhe und Gesamthöhe
2 G	7,50 m
3 G	10,50 m
4 G	13,50 m
5 G	16,50 m
6 G	19,50 m

- (2) Für Treppenhäuser, Dachterrassenaufgänge und Liftanlagen gilt, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe um 2,50 m jeweils auf einer maximalen Fläche von 20 m² überschritten werden kann.
- (3) Für Nebengebäude und Flugdächer ist eine Gebäudehöhe von maximal 3,50 m und eine Gesamthöhe von maximal 4,00 m zulässig.
- (4) Höhenbezug nach Höhenfixpunkten im Planwerk

§ 10

KFZ-ABSTELLPLÄTZE

- (1) Die gemäß Steiermärkischen Baugesetz 1995 erforderlichen PKW-Abstellplätze sind in einer Tiefgarage anzuordnen.
- (2) PKW-Abstellplätze in offener Aufstellung sind nur im Bereich der im Planwerk mit „P“ (Parkplatz) gekennzeichneten Fläche möglich.

§ 11

EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind nur bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,5 m zulässig und dürfen nicht in blickdichter Form errichtet werden.
Sie sind nach einem einheitlichen architektonischen Gestaltungskonzept auszuführen.

§ 12

FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Die im Planwerk dargestellten Freiflächen, Gemeinschaftsanlagen, Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig.
- (2) Für Baumpflanzungen sind mind. mittelkronige Laubbäume mit 14/16 laut Baumschulnorm zu verwenden.
- (3) KFZ-Abstellplätze in freier Aufstellung sind mit Ausnahme der Fahrbahnen mit begrünter Oberfläche (Rasengittersteinen, Markadam o. ä.) auszuführen.
- (4) Die Tiefgarage ist mit einer Humusschicht von mindestens 70 cm Höhe zu überdecken.
- (5) In dem jeweiligen Baubewilligungsverfahren sind Außenanlagenpläne dem Stadtplanungsamt zur Begutachtung vorzulegen.

§ 13

- (1) Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).
- (2) Der Bebauungsplan liegt während der Amtsstunden im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)

A 14-K- 832/2003-68

Graz, am 10.01.2005
Dok: \BP 03.11\Erläuterungsber.

03.11 Bebauungsplan
„Körösisstraße – Schwimmschulkai“

III.Bez., KG. Geidorf

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage/Planungschronologie

Die „Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedungswesen – 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

- Beschränkungszonen 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 Murufer 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 Baugrenzlinienführung 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)