

A 14_37712_2007_16

Graz, am 29.08.2008

14.07.0 Bebauungsplan
**„Lilienthalgasse/Vinzenzgasse/
Bodenfeldgasse/Alte Poststraße“**
XIV. Bez., KG. Algersdorf

Wi/Wi

Der Gemeindeumweltausschuss
und Ausschuss für Stadt-,
Verkehrs- und Grünraumplanung:

Beschluss

Frau/Herr GR:

.....
Erfordernis der Zweidrittelmehr-
heit gem. § 27 Abs 1 und
§ 29 Abs 13 Stmk ROG 1974

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß
§§ 23 Abs 3, 27 Abs 1, 29 Abs 5
Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974

Mindestanzahl der Anwesenden:
29
Zustimmung von mehr als 2/3 der
anwesenden Mitglieder des
Gemeinderates.

BERICHT AN DEN GEMEINDERAT

1. Ausgangslage

Das Stadtplanungsamt wurde von der GWS (Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen m.b.H., Plüddemanngasse 107, 8042 Graz) ersucht einen Bebauungsplan zu erstellen, da ihre Liegenschaft im Bereich der Lilienthalgasse für eine Wohnbebauung genutzt werden soll.

Die Größe des Bauplatzes beträgt ca. 7.000 m² brutto.

Gemäß dem Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan liegt der Bauplatz in einem Gebiet, für das durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

Die Bauplatz befindet sich dabei in dem Straßengeviert Lilienthalgasse/Vinzenzgasse/Bodenfeldgasse/Alte Poststraße, jenem Gebietsbereich, für welchen in Folge der Bebauungsplan erstellt wird und der eine Gesamtgröße von ca. 28.548 m² aufweist.

Der Gebietsbereich ist gemäß dem 3.0 Stadtentwicklungskonzept als „Innerstädtisches Wohngebiet hoher Dichte“ ausgewiesen.

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

Als Grundlage für den Bebauungsplan liegen u.a. folgende Vorplanungen und Stellungnahmen vor:

- Wettbewerbsentwurf der Wohnbebauung GWS von Arch. DI Michael Regner (Sieger eines geladenen Gutachterverfahrens mit 5 Teilnehmern) vom Jänner 2008
- Lage- und Höhenplan über den Bauplatz GWS, Bestandsplan 1:200; Vermessungsbüro DI Breinl vom 13.10.2006
- Bodengutachten über den Bauplatz der GWS von der Wendl Ziviltechniker GmbH vom 30.11.2007
- Photogrammetrische Aufnahme des Gebietsbereiches durch das Stadtvermessungsamt vom Dezember 2007
- Stellungnahme der Verkehrsplanung vom 16.01.2008
- Stellungnahme des Kanalbauamtes vom 09.01.2008
- Stellungnahme der Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 26.02.2008

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan unter Einbeziehung des Gestaltungskonzeptes von Arch. DI Regner durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

2. Verfahren

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 04.06.2008 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des Bebauungsplan – Entwurfes informiert.

Die Kundmachung des Bebauungsplan - Auflagebeschlusses 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 18.06.2008.

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 19.06.2008 bis zum 31.07.2008 öffentlich aufgelegt. Am 24.06.2008 erfolgte auch eine Informationsveranstaltung in der Pfarre St. Vinzenz.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG).

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

3. Einwendungen

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden. Es langten 5 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Einwendung 1: Arch. DI Graffer (beauftragt von der Pfarre St. Vinzenz zur Planung eines Kindergartens an der Ecke Vinzenzgasse/Bodenfeldgasse)

Die Pfarre St. Vinzenz plant an der Ecke Vinzenzgasse/Bodenfeldgasse einen Kindergarten und eine Kinderkrippe. Ein dortiges L-förmiges Gebäude bildet einen geschützten Freiflächenbereich nach innen aus. Zur Maximierung des Freispielbereiches ersuchen wir um Abänderung des Bebauungsplanentwurfes dahingehend, daß entlang der Vinzenzgasse ein eingeschossiger Gebäudeteil mit 6,0 Meter zur Straße hin zulässig ist.

Einwendungserledigung:

Der Bebauungsplan konnte dahingehend geändert werden

Einwendung 2: Arch. DI Regner (beauftragt von der GWS zur Planung der neuen Wohngebäude)

- 1.) *Eine Attikahöhe von mindestens 80 bis 90 cm sollte möglich sein, da die neuen Dämmstärken im Dachbereich bis zu 50 cm betragen.*
- 2.) *Da insgesamt 16 Wohneinheiten als „betreubare“ Wohnungen beplant sind und nur ca. 50% der Nutzer dieser Wohnungen einen Pkw besitzen, sollte die Stellplatzanzahl pro „betreubarer“ Wohnung auf einen Stellplatz reduziert werden.*

Einwendungserledigung:

Der Bebauungsplan konnte dahingehend geändert werden

Einwendung 3: ein Bewohner des Gebäudes Alte Poststraße 104

- 1.) *Laut den bestehenden Gebäuden im Straßengeviert ist kein Haus 5-geschossig und mit Flachdach, daher nehmen die zwei mittigen Gebäude mehr Raum- und Höhenvolumen als unser Haus ein. Sie müßten sich demnach an maximal 4 Stockwerke mit Satteldach angleichen.*
- 2.) *Parkplätze für Bewohner und Besucher von 1,2 je Wohneinheit sind zu wenig.*
- 3.) *Die großen, hohen Bäume gehören eigentlich geschützt bzw. in die Bauplanung integriert.*
- 4.) *Ein angedachter Durchgangsweg in die Alte Poststraße wird klar abgelehnt.*
- 5.) *Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen müßte die Kreuzung Alte Poststraße/Lilienthalgasse eine geregelte Ampelanlage bekommen.*

Einwendungserledigung:

Ad 1.) Laut Bebauungsplan sind die beiden mittigen Gebäude 4-geschossig gegeben, wobei zudem ein sogenanntes „Penthouse“ ein fünftes Geschöß ergibt. Dieses ist jedoch mit deutlichen Rücksprüngen zu den unteren Geschossen ausgebildet. Somit ergibt sich eine 4-geschossige Haupttraufe von maximal 13,50 m und eine Traufe des Penthouse-Geschosses mit 16,50 m Höhe.

Dem gegenüber zeigt das Bestandsgebäude Alte Poststraße 104 eine Traufenhöhe von ca. 16,50 m und eine Firsthöhe von ca. 21,50 m. Es zeigt sich daher, daß dieses Gebäude deutlich höher als die geplanten Gebäude ist.

Ad 2.) Infolge der guten Erschließung des Gebietsbereiches mit öffentlichem Verkehr (Straßenbahnlinie 1) kann die Stellplatzanzahl derart festgelegt werden.

Ad 3.) Am gegenständlichen Bauplatz der GWS sind in Hoflage überwiegend nur Obstbäume gegeben und es werden im Zuge der Bauführung zahlreiche neue Pflanzungen getätigt. Der Baumbestand außerhalb des Bauplatzes ist nicht betroffen.

Ad 4.) Der Durchgangsweg ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes.

Ad 5.) Die Zufahrt zum Bauplatz der GWS erfolgt von der Lilienthalgasse aus. Dies ist mit der Verkehrsplanung der Stadt Graz abgestimmt. Eine Aussage über eine eventuell notwendige Ampelanlage kann im Bebauungsplan nicht getätigt werden und richtet sich nach den tatsächlichen Verkehrsverhältnissen nach Errichtung der Wohngebäude.

Einwendung 4: Fachabteilung 13B

- 1.) *Teilweise ist eine gekuppelte Bebauung gegeben.*
- 2.) *Der Abstand des 4-geschossigen Gebäudeteils im Hof „Ost“ sollte 6m betragen.*
- 3.) *Bebauungsdichte: Überschreitung ist festzusetzen und zu begründen; Im Hof „West“ wird die Bebauungsdichte nicht erreicht.*
- 4.) *Die Festlegung bezüglich der Dächer sollte erläutert werden.*
- 5.) *Ein Höhenbezugspunkt sollte festgelegt werden.*
- 6.) *Angaben zur Überschüttung von Tiefgaragen fehlen; Tiefgarageneinfahrt in den Hof „West“ ist nicht festgelegt.*
- 7.) *Abbruch der Innenhofbebauung für den Fall einer Blockrandbebauung muß baurechtlich hinterfragt werden.*
- 8.) *Die Bezeichnungen GH/FH sollen in der Legende definiert werden.*
- 9.) *In Teilbereichen fehlen Kotierungen.*
- 10.) *Der Bauplatz von 7000 m² ist nur ein Teil des Planungsgebietes.*

Einwendungserledigung:

Ad 1.) In die Verordnung wird jetzt auch die gekuppelte Bebauungsweise dezitiert aufgenommen. Eine Wahlmöglichkeit zwischen den Bebauungsweisen existiert innerhalb der Baugrenzlinien, wenngleich zumeist die geschlossene oder gekuppelte Bebauungsweise „von der Logik her“ gewählt werden wird.

Ad 2.) Die Festlegung von 4 Geschossen beim Baukörper Ost bedeutet, daß hier maximal 4 Geschosse errichtet werden *können*. Bei der Errichtung von dortigen drei Geschossen (z.B. bei einer Abstufung des Baukörpers) kann die Baugrenzlinie voll ausgenutzt werden.

Ad 3.) In der Verordnung ist genau definiert, daß die höchstzulässige Bebauungsdichte gemäß Flächenwidmungsplan bei Dachgeschoß-Ausbauten und Schließung der Baulücken *im Sinne der Vorgaben des Bebauungsplanes* auf den Grundstücken Nr. .293, .292/2, 260/1, 259/103 und 259/131 überschritten werden kann. Durch die Vorgaben der Baugrenzlinien und der Höhenentwicklungen ist diese mögliche Überschreitung daher eindeutig definiert.

Der Hof West steht nahezu zur Gänze im Eigentum der Pfarre St. Vinzent. Von dieser wurde in Vorgesprächen erklärt, daß nur geringe Baumassen (ein Kindergarten) an der Ecke Vinzenzgasse/ Bodenfeldgasse errichtet werden.

Ad 4.) Satteldächer wurden dort festgelegt, wo kleinere Baulücken an bestehende Gebäude mit Satteldächern anschließen. Damit ergibt sich eine gute Einbindung der Bauten in die unmittelbare Nachbarschaft. Bei größeren Bauplätzen - wie jenem der GWS - wurde davon abgegangen, da dort eine eigene schlüssige Gestaltung der Baukörper mit anderen Dachformen leichter möglich ist.

Ad 5.) Als Höhenbezug wurde das jeweilig anstehende Gehsteigniveau bzw. das fertige Gelände festgelegt. Da zugleich Anschüttungen bzw. Abgrabungen nur bis zu 0,5 m zulässig sind, ergibt sich ohnehin eine eingeschränkte Lage des fertigen Geländes.

Ad 6.) Da im Baubewilligungsverfahren Außenanlagenpläne vorzulegen sind, kann auch die Tiefgaragenausbildung überprüft werden. Da das Planungsgebiet auch kleinere Bauplätze umfaßt, wo eine Tiefgarage ohnehin technisch schwierig ist, wurde von der Festlegung einer definierten Überschüttungshöhe Abstand genommen.

Beim Hof West ist die Bebauung vorerst nur in einem geringen Maße gegeben, damit ist eine Festlegung der Tiefgarageneinfahrt derzeit nicht möglich.

Ad 7.) Derartige Festlegungen wurden bei früheren Bebauungsplänen (z.B. 04.08 Bebauungsplan „Lendkai/Netzgasse/Neubaugasse/Pflanzengasse“) schon getroffen und führten zu befriedigenden Ergebnissen.

Ad 8.) Dies wurde in die Legende aufgenommen.

Ad 9.) Die Baugrenzlinien sind auch durch die Grafik und den Maßstab des Planes definiert. Bei Bestandsobjekten ist eine Kotierung nicht notwendig.

Ad 10.) Der Absatz *Zwei* (Größe des Bauplatzes) bezieht sich auf den Absatz *Eins*, die Liegenschaft der GWS im Bereich der Lilientalgasse. Das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes wird im Gegensatz zu diesem Bauplatz als „Gebietsbereich“ oder „Planungsgebiet“ bezeichnet.

Einwendung 5 – ein Bewohner der Fröhlichgasse

- 1.) *Überlegungen hinsichtlich einer günstigen Einbindung der künftigen Bebauung in das bestehende Umfeld liegen nicht vor.*
- 2.) *Für den GWS Bauplatz ist eine Dichte von etwa 1,5 vorgesehen.*
- 3.) *Im Stadtentwicklungskonzept ist das Bebauungsplangebiet als „Innerstädtisches Wohngebiet mit hoher Dichte“ ausgewiesen.*
- 4.) *Eine Verbesserung der Grünausstattung ist nicht erreichbar. Die Erhaltung der 7 großen Linden an der Lilientalgasse ist in den Bebauungsplan aufzunehmen.*
- 5.) *Eine einheitliche Bauweise läßt sich in dem Gebiet nur schwer finden.*
- 6.) *Die Innenhöfe „Ost, West und GWS“ stellen keine eigene Innenhöfe dar.*
- 7.) *Die Festlegung der Bebauungsdichte und der Geschosßanzahl entsprechen nur teilweise dem Gebietscharakter:*
 - *Nordwesten: die Festlegungen im Bebauungsplan stimmen mit jenen der gegenüberliegenden Häuserblocks überein.*
 - *Nordosten: es ist keine Baulücke gegeben.*
 - *Osten: und Südosten: der Bebauungsplan folgt den niedrigeren Gebäuden, nicht dem 4-geschossigen Gebäude Alte Poststraße 104, obwohl im Südosten 10-geschossige Wohnblocks anschließen.*
 - *Westen: Der Kirche liegen überwiegend niedrige, eingeschossige Gebäude gegenüber.*
 - *Süden: den 4-geschossigen Neubauten liegen 2- bis 3-geschossige Gebäude gegenüber.*
 - *Höhere Gebäude in den Innenhofbereichen gibt es in der Umgebung nicht.*

Einwendungserledigung:

Ad 1.) Das Gestaltungskonzept wurde in einem geladenen Gutachterverfahren (Architektenwettbewerb) gefunden. Dies stellt ein Verfahren dar, in welchem unter mehreren Entwürfen ein bestmögliches Projekt (auch in städtebaulicher Hinsicht) gefunden werden kann.

Ad 2.) Laut Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan ist die Bebauungsdichte am Bauplatz der GWS auf 1,2 und nicht auf 1,5 beschränkt.

Ad 3.) Nicht zuletzt als „Innerstädtisches Wohngebiet mit hoher Dichte“, der guten Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Straßenbahnlinie 1) und der gut vorhandenen Infrastruktur ist eine entsprechende Bebauung städtebaulich sinnvoll.

Ad 4.) Entlang der Lilientalgasse sind auf den Grundstücken der GWS 6 Bäume gegeben. Infolge der dortigen straßennahen, geschlossenen Bebauung können sie nicht erhalten werden. Ein Abrücken des dort geplanten Gebäudes in den Innenbereich würde die Bebauung im Innenbereich um ca. zwei Geschosse erhöhen und städtebaulich eine widersinnige Vorgangsweise darstellen.

Ad 5.) Die Bebauungsweise, das heißt die geschlossene Bebauung, läßt sich im Umfeld (Lilienthalgasse, Bodenfeldgasse und Rochelgasse) klar erkennen. Diese Bebauungsweise sollte nicht mit einer „einheitlichen Bebauung“ verwechselt werden. Es kann jedoch aufgezeigt werden, daß gerade ein Bebauungsplan ein Instrument zu einer geordneten Bebauung darstellt.

Ad 6.) Mit dem gegenständlichen Straßengeviert liegt ein extrem großer Innenbereich vor. Bei der Gegebenheit eines „Innerstädtischen Wohngebietes hoher Dichte“, der guten Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel und der gut vorhandenen Infrastruktur ist eine Ausnutzung des Baulandes eine städtebauliche Notwendigkeit. Dies erfolgt in der Art, daß wiederum geeignete Hofzonen hergestellt werden.

Ad 7.)

- Nordosten: Die Baulücke zeigt sich an der Feuermauer zu den Gebäuden Bodenfeldgasse 3 und Alte Poststraße 100.
- Osten: Inklusiv dem Dachgeschoß können vier Geschosse errichtet werden. Bewußt wurde nicht auf das „überhohe“ Gebäude Alte Poststraße 104 eingegangen. 10-geschossige Gebäude im Südosten sind auf völlig anders gearteten Bauplätzen gegeben und weit entfernt.
- Westen: Die eingeschossigen Gebäude gegenüber der Kirche sind nicht maßstabsbildend für ein „Innerstädtisches Wohngebiet hoher Dichte“.
- Süden: Die Neubauten orientieren sich an den selben Gebäudehöhen wie die anschließenden Gebäude Lilienthalgasse 4 – 8. Sie beschatten naturgemäß die südlich liegenden Gebäude wenig.
- Da der Innenbereich ca. dreimal größer als vergleichsweise das Straßengeviert Lilienthalgasse/Alte Poststraße/Rochelgasse/ Vinzenzgasse ist, sind naturgemäß durch die Teilung in kleinere Innenbereiche andere Objekte im Innenbereich gegeben. Die niedrige Wohnanlage im Norden ist durch einen Umbau von Bestandsobjekten entstanden.

4. Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Infolge der Erledigung der Einwendungen hat sich der Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

- Plan: ein 1-geschossiges Bauteil an der Vinzenzgasse wird mit 6,0 m Abstand zugelassen.
- Plan: in der Legende wird die Bezeichnung Gebäudehöhe/Firsthöhe ergänzt.
- Verordnung: die gekuppelte Bebauungsweise wird ergänzt.
- Verordnung: die Gebäudehöhe für eingeschossige Bauteile wird ergänzt.
- Verordnung: die Attikahöhe wird mit 90 cm (statt 70 cm) begrenzt.
- Verordnung: pro Wohneinheit, welche als „betreute Wohnung“ errichtet wird (maximal. 16 Wohneinheiten), wird der Parkierungsschlüssel auf 1,0 abgeändert.

Diese Änderungen erfolgten im Sinne der Einwendungen. Sie haben keine Rückwirkungen auf Dritte.

5. Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht. Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß § 28 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 1974.

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 Verständigung der EinwenderInnen erfolgt mit Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 27 Abs 1 in Verbindung mit § 29 Abs 3 - 11 Stmk ROG 1974 i.d.F. LGBl Nr. 89/2008.

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung stellt den

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle

1. den 14.07.0 Bebauungsplan „Lilienthalgasse/Vinzenzgasse/Bodenfeldgasse/Alte Poststraße“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, sowie
2. die Einwendungserledigungen beschließen.

Der Sachbearbeiter:

Der Abteilungsvorstand:

Der Stadtbaudirektor:

Die Stadtsenatsreferentin:

(Mag.^a Eva-Maria Fluch)

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung hat in seiner Sitzung am den vorliegenden Antrag vorberaten.

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu.

Der Vorsitzende des Gemeindeumweltausschusses und Ausschusses für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung:

Die Schriftführerin:

<p>Der Antrag wurde in der heutigen <input type="checkbox"/> öffentl. <input type="checkbox"/> nicht öffentl. Gemeinderatssitzung</p> <p><input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von GemeinderätInnen</p> <p><input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit ... Stimmen / ... Gegenstimmen) angenommen.</p> <p><input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt</p>	Graz, am	Der / Die SchriftführerIn:
---	----------	----------------------------