

A 14_37712_2007_16

Graz, am 29.08.2008

**14.07.0 Bebauungsplan
„Lilienthalgasse/Vinzenzgasse/
Bodenfeldgasse/Alte
Poststraße“**

Bearbeiter: DI Peter Wipfler

XIV.Bez., KG Algersdorf

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

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 14.07.0 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.

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

Es langten 5 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

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

3. Das Planungsgebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 3.0 Stadtentwicklungskonzept:
Gemäß dem 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes der Landeshauptstadt Graz ist der Gebietsbereich als „Innerstädtisches Wohngebiet hoher Dichte“ ausgewiesen.
 - Flächenwidmungsplan – 2002
Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplangebiet als „Allgemeines Wohngebiet mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 – 1,2“ festgelegt.
 - Deckplan 1 (Baulandzonierung)
Es ist zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen.
 - Deckplan 2 (Beschränkungszone für die Raumheizung)
Der Bereich liegt in der Beschränkungszone – es gilt für anzeigepflichtige Heizanlagen das Verbot von festen Brennstoffen.
 - Deckplan 3 (Hochwasserabfluss – Mur und Grazer Bäche)
Nicht betroffen
 - Karte 1 (Abwasserentsorgung)
Bauland – kanalisiert
 - Karte 3 (Energieversorgung)
Vorranggebiet Erdgas – Bestand und kurzfristiger Ausbau
- Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Norden von Eggenberg im Geviert Alte Poststraße/ Lilienthalgasse/Vinzenzgasse/Bodenfeldgasse.

Der Bereich wird u.a. durch die vorstädtische, gründerzeitliche Bebauung in der Lilienthalgasse und entlang der Vinzenzgasse, durch die Gebäude der Parre St. Vinzenz (Kirche, Pfarrhof, älteres Hauptgebäude u.a.), der Volksschule „Leopoldinum“ und diversen, eher niedrigen Gebäuden im Norden (neuere Wohnanlage, Kindergarten) bestimmt.

Dabei liegt das Straßengeviert im Bereich von „Neu-Algersdorf“, einem Teil der damaligen Marktgemeinde Eggenberg, welcher vor und um die Jahrhundertwende (1900) in einem strengen orthogonalen System von Straßen mit einheitlicher Bebauungsweise (geschlossene Bebauung entlang der Straßen) errichtet wurde.

Die geschlossene Bebauung ist dabei das eindeutig ablesbare städtebauliche Muster, welches auch bei Bebauungen aus jüngerer Zeit stets fortgeschrieben wurde.

- Kleinräumige Umgebung zum Bauplatz des GWS und Baubestand im weiteren Planungsgebiet des Bebauungsplanes:

Im Nordosten:

Gegenüber der Alten Poststraße befindet sich ein größerer Lebensmittelmarkt (Flächenwidmungsplan: GG 0,2 – 2.5).

Im Osten:

Entlang der Alten Poststraße befindet sich die Volksschule „Leopoldinum“ (2-geschossig mit Walmdach).

Nördlich davon ist ein hohes, gründerzeitliches Wohngebäude gegeben.

Weiter im Norden schließen die Gebäude eines städtischen Kindergartens und eines Pfarrkindergartens an. Diese Gebäude sind 1 1/2-geschossig bis 2-geschossig gegeben. Diese Gebäude weisen Gartenzonen (Spielplätze dgl.) in Richtung zum Bauplatz der GWS auf.

Gegenüber der Alten Poststraße sind zwei 2-geschossige Gebäude situiert.

Im Südosten:

Südlich der Volksschule befindet sich eine unbebaute Grundstücksfläche, welche direkt an die Gründerzeitgebäude der Lilienthalgasse anschließt. Städtebauliches Ziel ist es dort eine Eckbebauung zu errichten.

Im Süden:

Entlang der Lilienthalgasse sind 3-geschossige, gründerzeitliche Gebäude in geschlossener Bebauung vorhanden. Die Gebäude weisen Satteldächer auf. Es sind auch Ergänzungen der Baulücken aus heutiger Zeit vorhanden. Diese sind ebenso 3 1/2-geschossig ausgebildet (Flächenwidmungsplan: WA 0,2 - 1,4).

Im Südwesten und Westen:

Hier findet sich das Areal der Pfarre St. Vinzenz. Es ist ein 2-geschossiges Gebäude mit Satteldach gegeben. Sodann folgt die Kirche St. Vinzenz. Nördlich davon ist der 2-geschossige Pfarrhof und ein 1-geschossiger Saal angeordnet.

Im Nordwesten:

An der Ecke Vinzenzgasse/Bodenfeldgasse ist eine unbebauten Liegenschaft gegeben, welche als Sportplatz und Freifläche zur Pfarre genutzt wird.

Im Norden:

Entlang der Bodenfeldgasse befinden sich im Norden diverse höhere Wohngebäude und im Süden (zum Bauplatz GWS hin) eine Wohnanlage aus neuerer Zeit. Diese ist 2 1/2-geschossig gegeben und weist zum Großteil eine Tiefgaragen-Parkierung auf.

- Topographie/Baumbestand

Das Planungsgebiet ist annähernd eben; ebenso der Bauplatz des GWS, welcher unbebaut gegeben ist.

Am Bauplatz der GWS befinden sich entlang der Lilienthalgasse 5 Linden, die infolge der Schließung der Blockrandbebauung entfernt werden müssen. Ein dortiger Erhalt der Bäume und ein Abrücken der Bebauung nach Norden wäre städtebaulich nicht sinnvoll, würde das Bebauungssystem der Blockrandbebauung und der ruhigen Innenhöfe grob stören und würde die neue Wohnbebauung stark beschatten. Zugleich würde sich der Bebauungsdruck auf die Freiräume im Inneren des Bebauungsgebietes extrem erhöhen.

Eine Streuobstwiese in dem Bereich der Liegenschaft der GWS zeigt einen niedrigen Obstbaumbestand, der jedoch großteils schon sehr überaltert ist.

Bei der Bebauung der Liegenschaft mit Wohngebäuden werden zahlreiche neue Baumpflanzungen durchgeführt werden.

Im weiteren Planungsgebiet des Bebauungsplanes sind einige Bäume gegeben, welche jedoch – auch bei einer Ergänzung der Bebauung und der Baulücken - teilweise erhalten werden können.

- Infrastruktur

Der Gebietsbereich ist mit infrastrukturellen Einrichtungen voll erschlossen.

Einkaufsmöglichkeiten, Bank, Post und dergleichen befinden sich im Bereich der Alten Poststraße. Diverse Schulen sind in Nahlage gegeben.

- Erschließung/Verkehr

Individualverkehr:

Das Planungsgebiet liegt nahe der Alten Poststraße, welche die Haupteerschließung dieses Stadtteiles darstellt.

Im orthogonalen Straßenraster befinden sich die Erschließungsstraßen der Lilienthalgasse, der Vinzenzgasse und der Bodenfeldgasse.

Bei Neubebauungen hat die Parkierung weitgehendst in Tiefgaragen zu erfolgen.

Öffentlicher Verkehr:

Die Strab-Linie1 führt im Süden an der Georgigasse vorbei. Die Entfernung des Planungsgebietes von der Haltestelle Laudongasse beträgt ca. 250 m. Die Intervallzeit beträgt tagsüber 10 Minuten.

Geh- und Radwege:

Gesteige sind in allen Straßen vorhanden. Entlang der Alten Poststraße führt ein Radweg.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen. Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Anschlußmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich in allen vier umgebenden Straßen.

Die Oberflächen- und Dachwässer sind durch ein Entsorgungssystem (Versickerung) abzuleiten.

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

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

4.1 Bauplatz der GWS:

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Wohnbebauung gemäß der im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 festgelegten Bebauungsdichte von maximal 1,2. Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien festgelegt. Unabhängig von den Baugrenzlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

Auf dem Bauplatz der GWS wurde das von Architekt DI Michael Regner vorgelegte Gestaltungskonzept (welches als Siegerprojekt aus einem Architektenwettbewerb hervorging) geprüft, weiterentwickelt und als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen.

Entlang der Lilienthalgasse wird die im Gebiet vorhandene straßenbegleitende Bebauung in ähnlicher Höhe wie die benachbarten Bestandsgebäude fortgesetzt.

Der Innenbereich des Straßengeviertes wird durch die Bebauung auf dem Bauplatz der GWS in einen „Innenhof Ost“ und einen „Innenhof West“ aufgeteilt.

Dabei erfolgt die Bebauung mit zwei nord-süd verlaufenden Baukörpern, die diese Innenhofzonen mitbegrenzen. Zugleich bildet sich durch die Baukörperstellung ein eigener „Innenhof GWS“.

Es entstehen daher drei Innenhofzonen im Straßengeviert, welche sodann - als überwiegend Grünflächen - von Bebauung und oberirdischer Kfz-Parkierung freizuhalten sind.

Die Innenhöfe „Ost“ und „West“ sind dabei in Dimensionen gegeben, welche vergleichbaren Innenbereichen bei anderen Bebauungsplänen und auch Innenbereichen im Gebiet entsprechen. Damit ist die Bebauung schlüssig gegeben.

4.2 Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Im weiteren Planungsgebiet werden die Baumassen auf den noch unverbauten Baulücken in ortstypischer Weise in geschlossene Bebauung festgelegt.

Dabei ergibt sich im Nordwesten die Möglichkeit noch eine größere Baumasse als Eckbebauung Vinzenzgasse/Bodenfeldgasse in Zukunft zu verwirklichen. Ebenso sind noch Ergänzungen in der Nordostecke und an der Südostecke des Straßengeviertes möglich. Auch eine straßennahe Bebauung im Bereich von Grundstück Nr. 259/131 und Grundstück Nr. .293 (Schließung der Baulücken) ist möglich. Beim Grundstück Nr. .293 ist im Zuge einer Bebauung der straßenseitigen Baulücke die bestehende niedrige Hofbebauung gleichzeitig abzubrechen.

In Summe kann das Straßengeviert nach Verwirklichung dieser Bauten als „abgeschlossen bebaut“ angesehen werden.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

5.1 Bauplatz der GWS:

Hier wird eine Tiefgarage für ca. 100 Pkw-Stellplätze hergestellt. Zudem sind oberirdisch nahe zur Lilienthalgasse 8 Pkw-Stellplätze gegeben. Der übrige Bauplatz bleibt „autofrei“.

5.2 Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Bei einer Bebauung der Nordwest-Ecke ist ebenso eine Tiefgarage anzuordnen. Bei Bebauungen auf kleineren Grundstücken ist die Parkierung in der Erdgeschoß-Zone möglich. Ein Parkierung in den Hofzonen ist nicht zulässig.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

6.1 Bauplatz der GWS:

Der Innenbereich wird für Eigengärten (den Erdgeschoßwohnungen zugeordnet), für allgemeine Grünanlagen und für Kleinkinderspielflächen genutzt. Im Inneren und zu den Nachbargrenzen hin zahlreiche Baumpflanzungen gegeben. Dergleichen sind Busch- und Heckenpflanzungen anzulegen.

6.2 Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Die Festlegungen im Bebauungsplan sichern die von Bebauung frei zu halten- den Flächen ab.

Somit können die Hofbereiche als Grünflächen ausgebildet werden. Baum- pflanzung sind ebenso in den Innenbereichen durchzuführen. Sollten Flach- dächer ausgeführt werden, sind diese zu begrünen.

7. ALLGEMEINES

- Der 14.07.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichneri- schen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festle- gungen 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 werden die innerhalb der Anhörungsfrist eingegangenen Einwendungen bearbeitet. Der Bebauungsplan wird gemeinsam mit den Einwendungsbehandlungen dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt werden.

Ab der nachfolgenden Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam sein und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

Für den Gemeinderat:

(D.I. Michael Redik)

Beilagen:

Ausschnitte aus dem Gestaltungskonzept
von Arch. DI Michael Regner