

14.20.0 Bebauungsplan

„Vinzengasse – Eisengasse“

XIV. Bez., KG Algersdorf

Graz, 16.11.2017

Auflage des Entwurfs

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 14.03.2017 ersucht die MEG Vinzengasse – Miteigentümergeinschaft Stift Admont und Barmherzige Schwestern Graz als Eigentümer der Liegenschaft 262/1 und 262/40 (teilweise); KG Algersdorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von rd. 14.000 m² auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als Aufschließungsgebiet „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,8 ausgewiesen.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) ist der Bereich als Aufschließungsgebiet „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4-0,8 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Als Grundlage zur Erstellung des 14.20.0 Bebauungsplanes wurde vom Eigentümer ein geladener, einstufiger Wettbewerb nach dem Grazer Modell ausgelobt.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des Wettbewerbsergebnis durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 28.06.2017 über die beabsichtigte Auflage des 14.20.0 Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 12.07.2017.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 12 Wochen, in der Zeit vom 13.07.2017 bis zum

05.10.2017 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010). Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 14.09.2017 durchgeführt.

Während der Auflagefrist langten 14 Einwendungen und Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein; eine Einwendung wurde nach Ablauf der Frist registriert. Daraus resultierte eine Änderung der Freifläche im Bereich der nördlichen Grundgrenze ohne Auswirkungen auf Dritte.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von rd. 14.000 m² auf. Derzeit steht es im grundbürgerlichen Eigentum der MEG Vinzenzgasse – Miteigentümergeinschaft Stift Admont und Barmherzige Schwestern Graz.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
- 4.0 Stadtentwicklungskonzept (seit 30.05.2013 rechtswirksam) bzw. 4.02 Stadtentwicklungskonzept Entwurf - 2. Auflage (Auflage-Beschluss am 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig):

§ 14 WOHNEN: Wohngebiet mittlerer Dichte (Signatur „Wohnen“ - dunkelgelb)

(1) Vorrangige Wohnnutzung.

(2) Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen.

(3) Gebietsverträgliche Nachverdichtung von Baulandbereichen mit lockerer Bebauung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen.

(4) Schaffung bzw. Sicherung einer ausreichenden Ausstattung mit öffentlich zugänglichen Freiflächen.

(5) Die Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen ist anzustreben.

(6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.

(7) Beschränkung der Bodenversiegelung.

(8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.

(9) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)



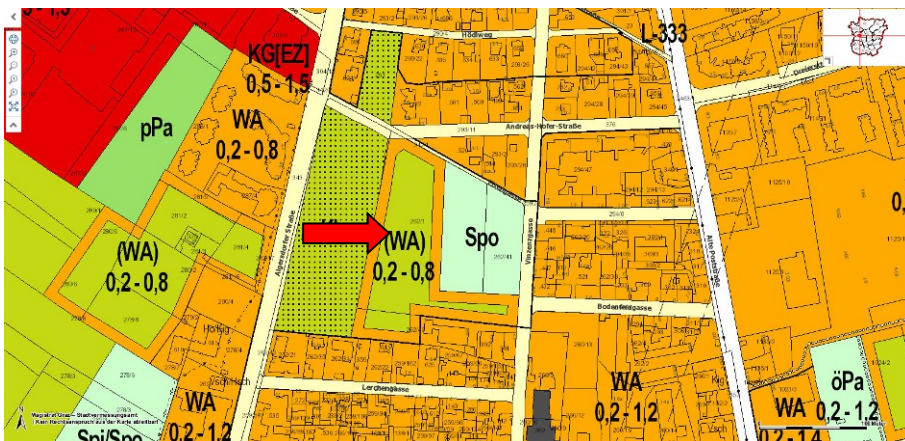
Auszug aus dem Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Der rote Pfeil bezeichnet das Planungsgebiet.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
 - Grundwasserschongebiet Nr. 1
 - Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
 - Verkehr (Deckplan 3):

Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle): „Innerstädtische Bedienqualität“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.
- 3.0 Flächenwidmungsplan:
Das Planungsgebiet ist gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 als „Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 0,8 ausgewiesen.



Auszug aus dem 3.0
Flächenwidmungsplan.

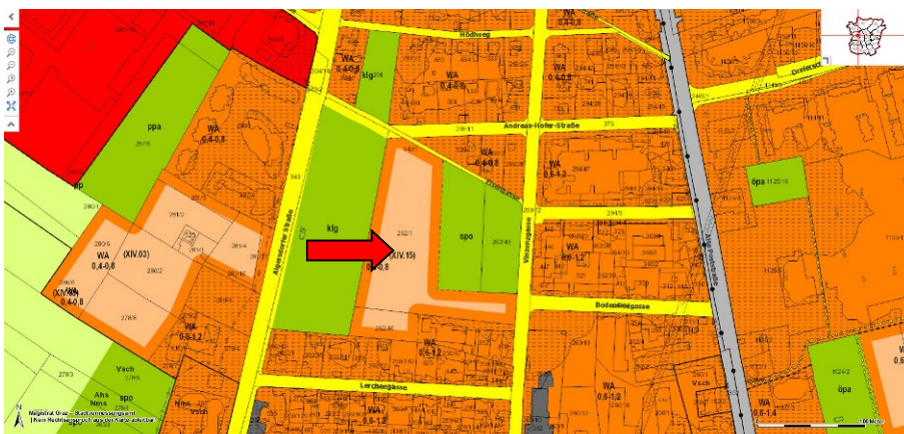
Der rote Pfeil bezeichnet
das Planungsgebiet.

Für diesen Bereich sind die nachstehenden Aufschließungserfordernisse zu erfüllen:

- *Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*
- *Fehlende Abwasserentsorgung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung*
- *Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild*

4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig):

Das Areal ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage als „Aufschließungsgebiet (Nr. XIV.15) - Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4-0,8 ausgewiesen.



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungs-
plan Entwurf-
2. Auflage.

Der rote Pfeil
bezeichnet das
Planungsgebiet.

Für diesen Bereich sind die nachstehenden Aufschließungserfordernisse zu erfüllen:

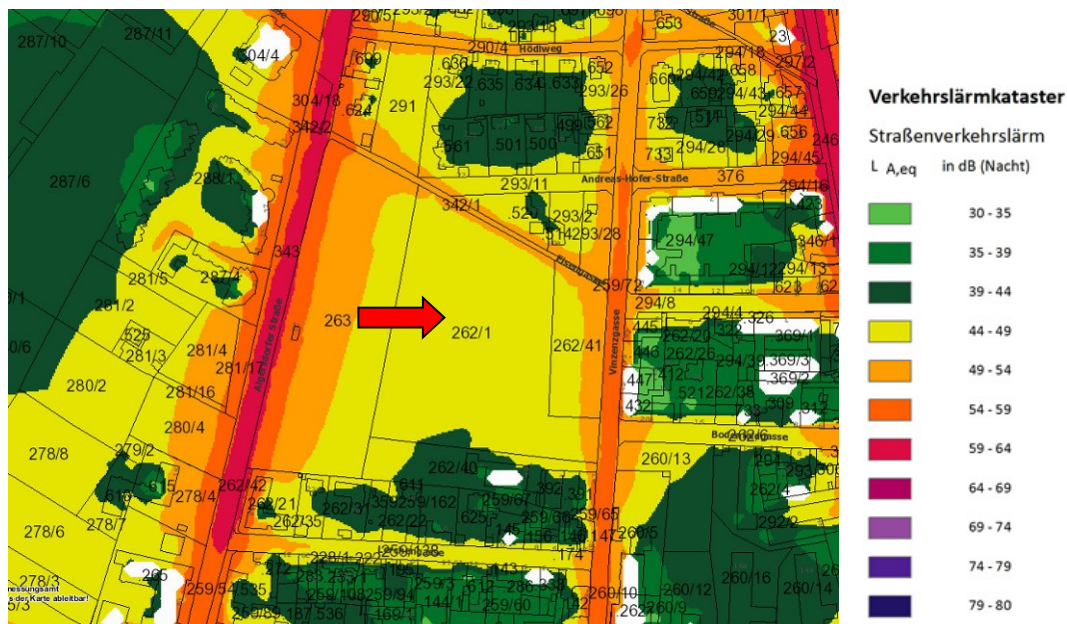
- *Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*
- *Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben*
- *Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild*
- *Schaffung einer zusammenhängenden siedlungsöffentlichen Grünfläche im Ausmaß von rund 20% der Fläche des Aufschließungsgebietes*

Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1): Bebauungsplan erforderlich
- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2):
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. **Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.**
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3): Der Planungsbereich liegt außerhalb der Gefahrenzonen.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Die Grundstücke liegen bereits im kommunalen Entsorgungsbereich.
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):
Darstellung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm im Planungsbereich:



- **KEK 2011**
Kurz- und mittelfristiges Erweiterungsgebiet Fernwärme

- Stadtklimaanalyse

- Klimatopkarte: „Sonderzone mit Rezirkulation im Westen von Graz“ (7) bzw. „Sonderzone mit Rezirkulation im Westen von Graz (mit Blockbebauung)“ (7a)
- Planerische Empfehlungen (gem. Stadtklimaanalyse): „Mittlere Bebauung, Versiegelungsgrad beachten, Gebäudeausrichtung (NW-SE)“ (6)

- **Situierung und Umgebung**

Das Planungsgebiet liegt im Nahbereich des UKH Eggenberg zwischen der Algersdorfer Straße und der Vinzenzgasse und ist derzeit landwirtschaftlich genutzt (Christbaumkultur). Westlich erstreckt sich entlang der Algersdorfer Straße eine Kleingartenanlage, östlich des Areals ist eine öffentliche Sportfläche an der Vinzenzgasse gegeben. Nördlich wird das Areal von der Eisengasse, die als Geh- und Radweg geführt wird, abgegrenzt. Nördlich davon erstrecken sich Einfamilienhausgebiete mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden auf gut durchgrüneten Liegenschaften.

Östlich der Vinzenzgasse ist eine bis zu viergeschossige Blockrandbebauung (überwiegend mit Satteldächern) erkennbar. Der Bereich südlich des Planungsgebietes kann als heterogene Zone mit teilweise, bis zu viergeschossiger Blockrandbebauung und teilweise offener Bebauung in Form von ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern beschrieben werden.



Luftbild 1 (2015): Auszug aus den GeoDaten-Graz. Der rote Pfeil bezeichnet das Planungsgebiet.

- **Topographie/ Baumbestand/ Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung vom 28.04.2017 annähernd eben – vom Höhenbezugspunkt im Kreuzungsbereich Vinzenzgasse – Bodenfeldgasse (+366,20) ausgehend ist ein leichter Anstieg von +1,0 m zur nordwestlichen Ecke des Planungsgebietes (+367,20 im Bereich Eisengasse) zu verzeichnen.

Das Planungsgebiet ist unbebaut und wird derzeit als Christbaumkultur genutzt. Es weist daher überwiegend eine Bestockung mit Nadelbäumen auf. Im südlichen Bereich der Liegenschaft sind mehrere Obst- und Laubbäume gegeben.

- Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 500 m.

Nächstgelegene Schulen:

VS Leopoldinum/ Alte Poststraße 106/ ca. 300 m Entfernung

VS und NMS Algersdorf/ Algersdorfer Straße 9/ ca. 500 m Entfernung

Innerhalb des Planungsbereichs soll ein Kindergarten/ eine Kinderkrippe errichtet werden.

Nächstgelegene Kindergärten:

Städtischer Kindergarten/ Alte Poststraße 100/ ca. 300 m Entfernung

Städtischer Kindergarten/ Algersdorfer Straße 15/ ca. 400 m Entfernung

- Erschließung/ Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Vinzenzgasse.

Entlang der nördlichen Grundgrenze verläuft die Eisengasse, die als Geh- und Radweg ausgebaut ist.

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist für den betreffenden Gebietsbereich als sehr gut anzusehen. Der Planungsbereich liegt in der Kategorie 1: „Innerstädtische Bedienqualität“ (Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis -ende).

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz in der Vinzenzgasse/ Bodenfeldgasse zu erfolgen. Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund mittels eines Oberflächenentwässerungssystems zur Versickerung zu bringen.

Hinweis zur Rückstauenebene seitens der Holding Graz:

Bei Starkregen kann es in diesem Bereich zu Überlastungen der Entwässerung im Straßenbereich (Eisengasse / Andreas-Hofer-Straße) kommen. Dies ist in den nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen.

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem „kurz- und mittelfristigen Erweiterungsgebiet für Fernwärme“. Anzustreben ist eine Versorgung der künftigen Bebauung aus der Vinzenzgasse.

Auf dem Bebauungsplangebiet in der Vinzenzgasse / Eisengasse befinden sich derzeit keine Stromleitungen. Die Niederspannungstrasse befindet sich in der Vinzenzgasse.

4. Aufschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet gemäß Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

- *Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*
- *Fehlende Abwasserentsorgung mit einer dem Stand der Technik entsprechenden Abwasserreinigung*
- *Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild*

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet gemäß Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage:

- *Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*
- *Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben*
- *Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild*
- *Schaffung einer zusammenhängenden siedlungsöffentlichen Grünfläche im Ausmaß von rund 20% der Fläche des Aufschließungsgebietes*

Das Aufschließungserfordernis der **Lärmfreistellung** (gem. 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf - 2. Auflage) erfordert über das Bebauungsplanverfahren hinausgehende Maßnahmen. Der schallschutztechnische Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die verbleibenden Aufschließungserfordernisse können durch die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als erfüllt angesehen werden:

Das Aufschließungserfordernis der **Inneren Erschließung** wird durch die Festlegungen im Bebauungsplan hinsichtlich der Lage der Zufahrt zum Bauplatz und Regelungen zur Parkierung (§7 der Verordnung) erfüllt. Fuß- und Radläufige Anbindungen an das Geh- und Radwegenetz sind in der Vinzenzgasse und der Eisengasse gegeben.

Gemäß **Gemeindeabwasserplan** (siehe Karte 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf) liegen die Grundstücke bereits im kommunalen Entsorgungsbereich.

Im Vorfeld der Bebauungsplanerstellung wurde ein geladener, einstufiger Wettbewerb nach dem Grazer Modell ausgelobt. Mit der Umsetzung des Gestaltungskonzeptes des Wettbewerbssiegers im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf kann eine **geordnete Siedlungsentwicklung und eine Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild** gewährleistet werden.

Die Errichtung einer **siedlungsöffentlichen Grünfläche** wurde bereits im vorangegangenen Wettbewerb berücksichtigt und nunmehr im Bebauungsplan plangrafisch definiert.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-5 der VO)

Für die Entwicklung der gegenständlichen Liegenschaften wurde ein geladener, einstufiger Wettbewerb nach dem Grazer Modell ausgelobt. Hierbei wurde das Projekt der DI Markus Pernthaler Architekt ZT GmbH zum Wettbewerbssieger bestimmt (siehe nachstehendes Modellfoto).

Das erstgereichte Projekt sieht die Errichtung von fünf jeweils fünfgeschossigen Wohnhäusern an der östlichen Grundstücksgrenze vor, die durch dazwischen liegende, offene Erschließungsbereiche miteinander verbunden sind. Im südwestlichen Teil des Planungsgebietes sind zwei weitere jeweils dreigeschossige Wohngebäude mit dazwischen liegender Erschließung geplant. Die beiden Gebäudeteile sind über einen eingeschossigen Baukörper, worin je zwei Gruppen eines Kindergartens und einer Kinderkrippe untergebracht sind, miteinander verbunden. Im Zugangsbereich an der Vinzenzgasse befinden sich die Tiefgaragenzufahrt und Fahrradabstellbereiche.

Dieser Eingangsbereich wird mit dem südlichen (eingeschossigen) Baukörper und den angrenzenden Hofflächen in Form einer nutzbaren Dachebene über dem Erdgeschoss zusammengefasst.

Unabhängig von den Baugrenzlinien gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.



Projekt: DI Markus Pernthaler Architekt ZT GmbH;
Foto: Architekt DI Dr Roland Heyszl (Wettbewerbsbetreuung)

Seitens des Preisgerichts wurden die *exzellente städtebauliche Lösung, das städtebaulich gut gestaltete Entree zur Vinzenzgasse, die attraktiven Außenanlagen, die weiträumige Öffnung der Grünfläche zur (westlich angrenzenden) Kleingartenanlage sowie der rhythmische Wechsel von Baukörpern und Zwischenräumen bei den östlichen Baukörpern* hervorgehoben.

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf ermöglicht durch die getroffenen Festlegungen (Baugrenzlinien, Höhenzonierung, PKW-Stellplätze, etc.) die Umsetzung des beschriebenen, erstgereihten Wettbewerbsprojekts.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 6 der VO)

Das Planungsgebiet liegt an der Vinzenzgasse (im Osten) und der Eisengasse (im Norden); die Hauptzufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Vinzenzgasse aus.

Eine fuß- und radläufige Anbindung an die Vinzenzgasse bzw. Eisengasse (sowie eine Zufahrtsmöglichkeit für Einsatzfahrzeuge) ist entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen möglich.

Ruhender Verkehr:

Bei der Errichtung von Neubauten sind die erforderlichen PKW-Abstellplätze (1 Stellplatz je 60 - 70 m² Wohnnutzfläche) in Tiefgaragen unterzubringen. Die Errichtung einer geringen Anzahl von offenen PKW-Abstellplätzen wird durch die plangrafische Festlegung einer Abstellfläche im Zufahrtsbereich an der Vinzenzgasse ermöglicht.

In Bezug auf die zu erwartende Lärmbelastung wurde innerhalb des Bebauungsplanverfahrens ein „immissionstechnisches Gutachten – Schall“ der Dr. Pfeiler GmbH vorgelegt. Auf Basis der zu erwartenden PKW-Stellplätze (Annahme im Gutachten 114 PKW in der Tiefgarage und 10 PKW im Freien) wurden die Auswirkungen auf die unmittelbare Wohnnachbarschaft überprüft. Demnach werden laut schalltechnischem Gutachten die nach dem Flächenwidmungsplan geltenden Planungsrichtwerte für Allgemeines Wohngebiet in Summe eingehalten bzw. in Summe nicht weiter erhöht. Eine Überprüfung der tatsächlichen Lärmbelastung kann erst anhand eines konkreten Bauprojektes im Bauverfahren erfolgen.

Zudem wurde ein Verkehrsgutachten der IKK Kaufmann-Kribernegg ZT GmbH zur Leistungsfähigkeit der angrenzenden Straßen bzw. Kreuzungspunkte erstellt. Hierbei wird festgestellt, dass die untersuchten Kreuzungspunkte ausreichende Leistungsfähigkeitsreserven aufweisen und die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrsablaufes durch das Bauvorhaben nicht gefährdet ist.

Fahrradabstellplätze sind in einem Ausmaß von 1 Stellplatz je 35 m² Wohnnutzfläche zu errichten, davon sind 15 % für Besucher anzuordnen. Abstellflächen sind grundsätzlich fahrend erreichbar, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt im Nahbereich der Eingänge unterzubringen.

Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind Fahrradabstellplätze überwiegend im Gebäude zu integrieren.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 7 der VO)

Zur Gliederung der angrenzenden öffentlich genutzten Flächen (Geh- und Radweg, Sportplatz) und zur Gestaltung der Übergangsbereiche zu (privaten) Wohngebäuden ist im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf die Pflanzung von Baumreihen entlang der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Die Begrünung der offenen PKW-Abstellflächen im Zufahrtbereich an der Vinzenzgasse wird durch die plangraphische Festlegung von Baumpflanzungen gewährleistet. Zur Erfüllung des Aufschließungserfordernisses wurde eine zusammenhängende siedlungsöffentliche Grünfläche im Ausmaß von rd. 2.800 m² im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf festgelegt. In diesem Bereich sind weitere Baumpflanzungen geplant.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Nicht überbaute Teile von Tiefgaragen sind mit einer ökologisch wirksamen Überschüttung (Vegetationsschicht min. 0,7 m Höhe) auszuführen. Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10 ° sind zumindest extensiv (Substrathöhe min. 8 cm) zu begrünen.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 & 9 der VO)

- Der 14.20.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

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

Für den Gemeinderat:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch gefertigt)

