

# Bericht an den Gemeinderat

BearbeiterIn: DI Markus Dröscher

BerichterstellerIn: GR TOPF

GZ: A 14-014727/2017/0023

Graz, 16.11.2017

## **14.20.0 Bebauungsplan „Vinzenzgasse – Eisengasse“ XIV. Bez., KG Algersdorf**

### **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**

Mit Schreiben vom 14.03.2017 ersucht die MEG Vinzenzgasse – 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 m<sup>2</sup> 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 ein geladener, einstufiger Wettbewerb nach dem Grazer Modell durchgeführt.

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

## Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 28.06.2017 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 14.20.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Vinzenzgasse – Eisengasse“ 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)

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 14.09.2017 durchgeführt.

## Einwendungen

Während der Auflagefrist langten 14 Einwendungen und Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein; eine Einwendung wurde nach Ablauf der Frist registriert:

### Einwendung 1:

*„Mit der Bitte, unter Planungsgebiet folgenden Wortlaut zu übernehmen.*

*Ver- und Entsorgung: Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur 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.*

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

### Einwendungsbehandlung:

Der Hinweis der Holding Graz Wasserwirtschaft wird zur Kenntnis genommen; der Erläuterungsbericht zum 14.20.0 Bebauungsplan „Vinzenzgasse – Eisengasse“ wurde dementsprechend ergänzt.

### Einwendung 2:

*„Eine weitere der wenigen noch übriggebliebenen grünen Freiflächen im Stadtgebiet wird zubetoniert, noch dazu eine Freifläche mit vielen sauerstoffgebenden und im Sommer kühleres Klima schaffenden Bäumen.*

*Bei geplanten 140 Wohnungen samt Garage und Parkplätzen ist vermehrtes Verkehrsaufkommen, Schadstoff- und Lärmbelastung gegeben.*

*Die öffentlichen Verkehrsmittel werden noch überfüllter sein.  
Die allgemeine Wohnqualität in der näheren Umgebung wird herabsinken.“*

**Einwendungsbehandlung:**

Bezugnehmend auf die Einwendung, durch den Bebauungsplan würden „grüne Freiflächen“ verbaut, darf auf die rechtskräftigen Planungsgrundlagen für die, im Gültigkeitsbereich des 14.20.0 Bebauungsplanes liegenden Flächen hingewiesen werden. Dabei handelt es sich um ein „Wohngebiet mittlerer Dichte“ gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept bzw. um ein „Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von max. 0,8 entsprechend dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002. Diese Festlegungen wurden im 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) weitergeführt.

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht daher den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes.

Durch die Festlegungen im Bebauungsplan werden Bauflächen und Freiflächen definiert. Im gegenständlichen 14.20.0 Bebauungsplan wird eine Grünfläche im Ausmaß von rd. 20 % (entsprechend den Aufschließungserfordernissen) freigehalten! Für den gesamten Gültigkeitsbereich ist ein Bebauungsgrad von 0,5 verordnet. Zusätzlich enthält die Verordnung zum 14.20.0 Bebauungsplan sowohl textlich als auch plangraphisch definierte Bepflanzungsvorgaben, die eine Umsetzung von klimawirksamen Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen, Dachbegrünung, etc.) im Gebietsbereich gewährleistet.

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*.

**Einwendung 3:**

*„Im Stadtgebiet von Graz werden derzeit 8 verschiedene Fraktionen getrennt gesammelt. Die Abfallsammelbehälter für die Fraktionen Restmüll und biogene Siedlungsabfälle müssen auf der Liegenschaft situiert werden. Je nach Größe der Liegenschaft und auch der räumlichen Platzverhältnisse können auch die anderen Fraktionen auf der Liegenschaft bereitgestellt werden. Die Grundsätze der abfallwirtschaftlichen Aufgaben einer Kommune sind im Steiermärkischen Abfallwirtschaftsgesetz 2004 geregelt. (...)*

*Aus dem vorliegenden Bebauungsplan ist nicht ersichtlich bzw. konnte nicht geklärt werden, wie wesentliche Voraussetzungen für eine den gesetzlichen Vorgaben entsprechende städtische Abfuhr umgesetzt werden kann.*

*Im Wesentlichen ist derzeit nicht erkennbar wie die städtische Abfuhr überhaupt zu den Häusern und damit zu den vorgesehenen Flächen für die Aufstellung der Abfallsammelbehälter zufahren kann. Aus Sicht der städtischen Abfuhr wäre eine Zufahrt über die Vinzenzgasse (...) und die Ausfahrt über die Eisengasse und die Andreas-Hofer-Straße sinnvoll. (...).*

*Die Holding Graz, Kommunale Dienstleistungen GmbH, Abfallwirtschaft erhebt daher die Einwendung, dass aufgrund der derzeit ungeklärten Zufahrtsmöglichkeiten keine ordnungsgemäße Abfuhr der anfallenden Abfälle möglich ist.“*

**Einwendungsbehandlung:**

Im 14.20.0 Bebauungsplan werden Bauflächen, Verkehrsflächen, Freiflächen und Grünflächen definiert. Verkehrsflächen sind im Hinblick auf die zu erwartenden Schallimmissionen im gegenständlichen 14.20.0 Bebauungsplan auf allgemein nutzbare Flächen (Zufahrt des motorisierten Individualverkehrs zur Tiefgarage) reduziert. Zufahrtsmöglichkeiten für Müllfahrzeuge, Einsatzfahrzeuge, etc. werden im vorliegenden Bebauungsplan nicht gesondert dargestellt, sind jedoch innerhalb von Bauflächen sowie im Bereich der Freiflächen möglich. Dahingehend wurde der Bebauungsplan im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze an der Eisengasse abgeändert und eine Zufahrtsmöglichkeit zur Andreas-Hofer-Straße ermöglicht. Die endgültige Situierung der Müllsammelstellen sowie detaillierte Zufahrtsmöglichkeiten für Müllfahrzeuge zum Gebäude können erst anhand eines konkreten Bauprojektes im Bauverfahren festgelegt werden.

Einwendung 4:

*Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und der Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan 14.20.0 „Vinzenzgasse - Eisengasse“ keine Einwände.*

**Zusatz Energie Graz GmbH & Co KG:**

*Der Bebauungsplan liegt im Versorgungsgebiet Fernwärme. Anzustreben ist eine Versorgung der Bebauung aus der Vinzenzgasse.*

**Zusatz Stromnetz Graz GmbH & Co KG:**

*Beim Bauvorhaben Vinzenzgasse -Eisengasse befinden sich im angegebenen Areal keine Stromleitungen.*

*Die Niederspannungstrasse befindet sich in der Vinzenzgasse, gegenüber dem Bauvorhaben.*

*Bei etwaigen Umbauarbeiten ist unbedingt frühzeitig mit der Stromnetz Graz, in Bezug auf bestehenden Leitungen (Online Leitungsauskunft) sowie einem neuen Anschlusskonzept Rücksprache zu halten.*

**Einwendungsbehandlung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen; der Erläuterungsbericht zum 14.20.0 Bebauungsplan „Vinzenzgasse – Eisengasse“ wurde dementsprechend ergänzt.

Einwendung 5:

*„Laut aktuellem Informationsstand ist die Kläranlage Gössendorf der Stadt Graz derzeit mit einer Abwasserfracht von über 100% des wasserrechtlichen Konsenses belastet und soll in Hinblick auf die Größe des Planungsgebietes darauf eingegangen werden, ob für die anfallenden Abwässer noch ausreichend Reinigungskapazitäten vorhanden sind bzw. neue zu schaffen sein werden.*

*Weiters wird als notwendig erachtet, dass der Bebauungsplan auf Grund des Umfanges des gegenständlichen Planungsgebietes durch ein Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept ergänzt wird.“*

**Einwendungsbehandlung:**

Die Holding Graz Wasserwirtschaft ist gemäß Betriebsführungsvertrag berechtigt und verpflichtet die Stadt Graz in Angelegenheiten der Abwasserentsorgung zu vertreten und nimmt zur gegenständlichen Einwendung wie folgt Stellung:

*Es ist zwar die auf 500.000 EW bemessene Grazer Kläranlage stofflich ausgelastet, die Ablaufgrenzwerte werden jedoch, bis auf einige Überschreitungen der NH4-N Ablaufkonzentration, gemäß dem gültigen Wasserrechtsbescheid deutlich eingehalten. Dennoch wurde der erkennbar*

steigenden Belastung Rechnung getragen und zur Optimierung des Anlagenbetriebes innerbetriebliche Maßnahmen getroffen um die verfahrenstechnischen Reserven der Kläranlage auszureizen. Im Juli 2015 wurde zudem mit einer neuen Grundlagenermittlung zur Anpassung der Kläranlage an aktuelle und zukünftige Belastungen begonnen. Diese wird vermutlich im Mai 2017 fertiggestellt werden und in einem Detailprojekt bzw. enger Abstimmung mit den zuständigen Stellen, insbesondere mit den Abteilungen 13 und 14, des Landes. Zudem möchten wir im Allgemeinen zu Bebauungsplänen festhalten, dass hauptsächlich die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich für die Auslastung der Kläranlage ist. Es ist aus Sicht der Kläranlage irrelevant, wo im Stadtgebiet diese Einwohner ihr Abwasser entsorgen.

Weiters wird es durch die ausdrückliche Vorschreibung der dezentralen Entsorgung der Oberflächenwässer, im Gegensatz zum Bestand, sogar zu einer geringfügigen Entlastung der Kläranlage kommen. Diese Vorschreibung in nahezu allen (technisch möglichen) Fällen von Bebauungsplänen und Baubewilligungsverfahren und die schrittweise Entwicklung eines qualifizierten Mischsystems sollen ebenfalls langfristig zu einer Reduktion der Kläranlagenbelastung bzw. Vorfluterbelastung durch Mischwasserüberläufe führen.

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Reserven in der Reinigungsleistung der Kläranlage bis zur geplanten und mit dem Land abgestimmten Erweiterung bis im Jahr 2023 ausreichen um die zu erwartende Bevölkerungszunahme abzudecken. Einzelne Bebauungspläne haben darauf keinen Einfluss.“

#### Einwendung 6:

„Durch den vorliegenden Entwurf würde im mittleren Bauplatzbereich in Süd Nord-Ausrichtung die Errichtung eines Baukörpers von maximal 18 Metern Höhe ermöglicht, und zwar durchgehend von der südlichen bis unmittelbar an die nördliche Bauplatzgrenze. Diese maximal zulässige Bauhöhe ist offenbar an jener der südöstlich und östlich in der Vinzenzgasse an den Bauplatz anschließenden Bebauung orientiert. Dabei wird jedoch auf die vorliegende städtebauliche Situation in keinsten Weise eingegangen, dass nämlich die Bebauung der Vinzenzgasse von Süden nach Norden eine abnehmende Dichte und Bebauungshöhe aufweist.

Während die Gebäude in der Vinzenzgasse südöstlich des Bauplatzes (Häuser Vinzenzgasse 47 und 47a, sowie Vinzenzgasse 50-56) eine Traufhöhe von 14-15 m und eine Firshöhe von 19-20 m aufweisen, ist die Bebauung im Bereich Vinzenzgasse 58 deutlich niedriger und geht bei der Kreuzung Vinzenzgasse/ Andreas-Hofer-Straße in kleinteilige Bebauung mit Einfamilienhäuser über. Auf diese planerische Situation (Übergang von hoher zu niedriger Bebauung) geht der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes in keiner Weise ein. Stattdessen ermöglicht er eine Bebauung die sich als durchgehend 18 m hoher Keil in brutaler Weise am nördlichen Bauplatzrand in die dortige Siedlung treibt.

Ich ersuche um eine Überarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung des geschilderten Sachverhaltes. Möglich wäre beispielsweise ein Bebauungsplan der auf die vorliegende stadtplanerische Situation reagiert indem er einen sanfteren Übergang des nördlichen Teiles des zentralen Baukörpers hin zur vorhanden Bebauung, d.h. eine Abstufung der maximalen Gebäudehöhe dieses Bauteiles nach Norden hin, vorsieht. Zusätzlich möglich wäre eine Kürzung des zentralen Baukörpers im Bereich der nördlichen Bauplatzgrenze.“

#### Einwendungsbehandlung:

Bezugnehmend auf die Einwendung, der Bebauungsplan würde in keiner Weise auf die planerische Situation (Übergang von hoher zu niedriger Bebauung) eingehen, darf auf die rechtskräftigen Planungsgrundlagen für den Gebietsbereich hingewiesen werden. Beim Bebauungsplanareal handelt es sich um ein „Wohngebiet mittlerer Dichte“ gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept bzw. um ein „Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von max. 0,8 entsprechend dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002. Diese Ausweisung (Nutzung und Dichte) erstreckt sich ebenso über die nördlich an das Planungsgebiet anschließenden Baulandflächen. Im östlichen und südlichen Gebietsbereich sind gemäß Flächenwidmungsplan Bebauungsdichten bis 1,2

ausgewiesen. Diese Festlegungen wurden im 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) weitergeführt.

In den übergeordneten Planungsinstrumenten ist eine gleichmäßige Dichtefestlegung vom Bebauungsplangebiet Richtung Norden ablesbar. Die nördlich an den 14.20.0 Bebauungsplan anschließenden Baulandflächen weisen daher die gleichen Bebauungspotentiale im Hinblick auf mögliche Bauvolumen und Gebäudehöhen auf.

Eine detaillierte, fachliche Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Rahmenbedingungen des Bebauungsplanareals und der langfristigen, städtebaulichen Entwicklungspotentiale im Gebietsbereich hat im Zuge des vorab durchgeführten Wettbewerbsverfahrens stattgefunden und zum vorliegenden Ergebnis geführt. Seitens des Preisgerichts wurden die *exzellente städtebauliche Lösung* und die *attraktiven Außenanlagen* des erstgereihten Projekts hervorgehoben.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein erhöhter Grenzabstand von min. 7,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche Eisengasse im Bebauungsplan enthalten ist (gemäß Stmk. BauG 1995 ist ein Abstand von min. 2,0 m erforderlich); insgesamt ergibt sich in diesem Bereich ein Abstand von rd. 10,0 m zur nächstgelegenen Baulandgrenze. Zudem wird eine Bepflanzung dieser Abstandsflächen mit einer straßenbegleitenden Baumreihe als Pufferzone verordnet. Zwischen der Bestandsbebauung an der Vinzenzgasse (östliche Straßenseite) und einer möglichen, höheren Bebauung im östlichen Teil des Planungsgebietes ist ein deutlicher Abstand von rund 95,0 m gegeben.

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht daher den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes.

#### Einwendung 7:

*„Bei der Präsentation am Informationsabend wurde die maximale Bebauungsdichte von 0,4- 0,8 erklärt und die maximalen Bauhöhe von 18 Meter in Richtung Norden (Vinzenzgasse - Andreas-Hofer-Straße) diese ist für uns nicht nachvollziehbar, da sich kein so hohes Gebäude in diesem unmittelbaren Bereich befindet. Dort stehen Einfamilienhäuser, eine Heimgartenanlage und die Wohngebäude ab der Vinzenzgasse 58 weisen deutlich weniger Stockwerke auf. Weiters zeigt sich dort ein Baustil mit Sattel- oder Walmdach, wodurch sich die Gebäude optisch an die Umgebung anpassen und nicht wie eine Glotz/Fremdkörper (sollte eine Bebauung wie in dem Architektenwettbewerb vorgesehen sein) in dieser Umgebung wirkt.*

*Wir sind der Meinung, dass bei einer solchen Freigabe das örtliche Erscheinungsbild deutlich verschlechtert und sich nicht an die Umgebung anpasst.*

*Eine Herabstufung der möglichen maximalen Bauhöhen wäre hier anzuraten und nochmals zu überdenken sowie einen optischen Übergang zu den zahlreichen Einfamilienhäusern zu schaffen.*

*Eine großzügigere Grünfläche würde der Umwelt sicherlich sehr gut tun. Bei einer derartigen Bebauung wird das Verkehrsaufkommen erhöht, die derzeitige schlechte Parkplatzsituation würde sich noch mehr verschlechtern und die Abgaswerte werden vermutlich auch steigen.“*

#### Einwendungsbehandlung:

Bezugnehmend auf die Einwendung zur Höhe der geplanten Gebäude, darf auf die rechtskräftigen Planungsgrundlagen für den Gebietsbereich hingewiesen werden. Beim Bebauungsplanareal handelt es sich um ein „Wohngebiet mittlerer Dichte“ gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept bzw. um ein „Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von max. 0,8 entsprechend dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002. Diese Ausweisung (Nutzung und Dichte) erstreckt sich ebenso über die nördlich an das Planungsgebiet anschließenden Baulandflächen. Im östlichen und südlichen Gebietsbereich sind gemäß Flächenwidmungsplan Bebauungsdichten bis 1,2 ausgewiesen. Diese Festlegungen wurden im 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) weitergeführt.

In den übergeordneten Planungsinstrumenten ist eine gleichmäßige Dichtefestlegung vom Bebauungsplangebiet Richtung Norden ablesbar. Die nördlich an den 14.20.0 Bebauungsplan anschließenden Baulandflächen weisen daher die gleichen Bebauungspotentiale im Hinblick auf mögliche Bauvolumen und Gebäudehöhen auf.

Eine detaillierte, fachliche Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Rahmenbedingungen des Bebauungsplanareals und der langfristigen, städtebaulichen Entwicklungspotentiale im Gebietsbereich hat im Zuge des vorab durchgeführten Wettbewerbsverfahrens stattgefunden und zum vorliegenden Ergebnis geführt. Seitens des Preisgerichts wurden die *exzellente städtebauliche Lösung* und *die attraktiven Außenanlagen* des erstgereihten Projekts hervorgehoben.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein erhöhter Grenzabstand von min. 7,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche Eisengasse im Bebauungsplan enthalten ist (gemäß Stmk. BauG 1995 ist ein Abstand von min. 2,0 m erforderlich); insgesamt ergibt sich in diesem Bereich ein Abstand von rd. 10,0 m zur nächstgelegenen Baulandgrenze. Zudem wird eine Bepflanzung dieser Abstandsflächen mit einer straßenbegleitenden Baumreihe als Pufferzone verordnet. Zwischen der Bestandsbebauung an der Vinzenzgasse (östliche Straßenseite) und einer möglichen, höheren Bebauung im östlichen Teil des Planungsgebietes ist ein deutlicher Abstand von rund 95,0 m gegeben.

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht daher den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes.

Durch die Festlegungen im Bebauungsplan werden Bauflächen und Freiflächen definiert. Im gegenständlichen 14.20.0 Bebauungsplan wird eine Grünfläche im Ausmaß von rd. 20 % (entsprechend den Aufschließerfordernissen) freigehalten! Für den gesamten Gültigkeitsbereich ist ein Bebauungsgrad von 0,5 verordnet. Zusätzlich enthält die Verordnung zum 14.20.0 Bebauungsplan sowohl textlich als auch plangraphisch definierte Bepflanzungsvorgaben, die eine Umsetzung von klimawirksamen Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen, Dachbegrünung, etc.) im Gebietsbereich gewährleistet.

Bei der Erstellung von Bebauungsplänen innerhalb der Stadt Graz wird die Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze (abweichend von den Regelungen im Steiermärkischen Baugesetz) als Bezugswert zur möglichen Wohnnutzfläche verordnet. So wurde für den Bebauungsplan 14.20.0 festgelegt, dass je 60-70m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Stellplatz zu errichten ist. Dieser Wert wurde unter Berücksichtigung der fußläufigen Distanzen zum öffentlichen Verkehr (Bus- und Straßenbahnhaltestellen), Kinderbetreuungsstätten und Lebensmittelmärkten ermittelt. Diese Vorgangsweise wurde durch Erfahrungswerte unterlegt und entspricht den Zielsetzungen der Verkehrspolitischen Leitlinie 2020 der Stadt Graz (Gemeinderatsbeschluss Herbst 2010). Darin werden die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds und die Reduzierung der Kfz-Wege innerhalb der Stadt als Zielsetzung festgelegt. Ein Überangebot an PKW-Stellplätzen würde dem entgegenstehen und könnte sogar ein Anreiz zur Anschaffung eines eigenen Fahrzeuges sein. Von einer Erhöhung des Parkdruckes im umliegenden öffentlichen Raum ist einerseits durch die oben genannten Punkte und andererseits durch die erhöhte Wegdistanz (ca. 200-300 m) zu den nächstgelegenen öffentlichen PKW-Stellplätzen nicht auszugehen.

#### Einwendung 8:

##### *„1. Abstandhaltung der geplanten Wohngebäude*

*Geplant sind 2 Wohngebäude, wobei einer der beiden in einem Abstand von nur 6,5 Meter von der Heimgartenanlage liegen soll. Auf Grund der Tatsache, dass die Ausrichtung der Balkone zum derzeitigen Zeitpunkt nicht feststehen, ist auch von einem unzumutbaren Abstand zu den Heimgärten auszugehen. Der persönliche Bereich der Pächter der Heimgartenanlage, wie auch der unserer Mutter, Frau Gertrude Katzianer, droht daher massiv beeinträchtigt zu werden.*

## *2. Gefährdung durch unzumutbarer Lärm- und Emissionbelästigung*

*Weiters ist in unmittelbarer Nähe der Wohnanlage Vinzenzgasse 47a die Einfahrt zu den geplanten Tiefgaragenplätzen mit voraussichtlich 110 Stellplätzen, wie auch die Parkplätze im Außenbereich für Besucher geplant. Hier droht eine massive, unzumutbare Lärm- wie auch Emissionsbelästigung der umliegenden Anwohner. Ein ausreichender Schutzwall (geplant 4 - 5 Bäume) ist nachvollziehbar nicht ausreichend.*

## *3. Zusätzliche Verkehrsbelastung*

*Da die Anlage mit 140 Wohnungen geplant ist, der Tiefgaragenplatz derzeit jedoch nur 110 Stellplätze vorsieht, kann bereits zu jetzigem Zeitpunkt davon ausgegangen werden, dass es zu einer massiven Parkplatzproblematik und ebenso massiven Verkehrsbelastung im Bereich der Vinzenzgasse kommen wird. Dies wird ebenso zur Lärm- und Emissionsbelastung beitragen. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt ist die Verkehrsbelastung in der Vinzenzgasse oft unzumutbar, der geplante Wohnbau wird zur weiteren Einschränkungen der Lebensqualität beitragen.*

## *4. Geschützte Natur?*

*Während der Vorstellung der Baupläne in der Vinzenzgasse wurde von einer in unmittelbar Nähe ansässigen Anwohnerin erwähnt, dass ein geplanter Abschnitt eines Baumes, von einer amtlichen Behörde verboten wurde, da es sich in diesen Wohnbereich um ein Vogelschutzgebiet handle. Auf Grund dieser Tatsache kann davon ausgegangen werden, dass es sich um das gesamte Gebiet um ein Vogelschutzgebiet handelt. Weiters möchten wir darauf hinweisen, dass zu bebauende Gebiet derzeit eine Grünanlage (Christbaumanbau) ist, dass sicherlich ein schützbare Grazer Naturgut ist, dass viele nützliche und beschützenswerte Kleintiere eine Heimat bietet, wie z. B. Bienen. Eine "grüne Lunge" in Graz sollte nicht durch einen weiteren Wohnbau zu Nichte gemacht werden."*

## **Einwendungsbehandlung:**

Ad 1: Die plangrafischen Festlegungen für den 14.20.0 Bebauungsplan definieren bebaubare Flächen, die durch Baugrenzlinien in ihrer maximalen Ausdehnung beschränkt sind. Im Bereich der westlichen Grundgrenze ist die Errichtung von Gebäuden mit einer max. Gebäudehöhe von 12,0 m möglich. Der Abstand dieser bebaubaren Flächen zum westlich angrenzenden Grundstück (Kleingartenanlage) ist mit 6,50 m festgelegt. Gemäß Abstandsregelungen des Steiermärkischen Baugesetzes ist für eine dreigeschossige Bebauung ein Grenzabstand von 5,0 m einzuhalten, dieser Mindestabstand wird durch die Festlegungen im Bebauungsplan deutlich erfüllt.

Eine eventuelle Zulässigkeit von verringerten Grenzabständen ist in der Verordnung zum 14.20.0 Bebauungsplan nicht enthalten. Folgerichtig ist davon auszugehen, dass der baugesetzmäßige Grenzabstand im nachfolgenden Bauverfahren jedenfalls einzuhalten ist.

Im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan wurde (unter Pkt. 4 „Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG“) der Hinweis ergänzt, dass „unabhängig von den Baugrenzlinien die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995“ zur Geltung kommen.

Die Beurteilung von möglichen Balkonen und deren Ausrichtung kann erst anhand eines konkreten Bauprojekts im Bauverfahren erfolgen.

Ad 2 und 3: 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. Die geplante Baumreihe ist daher als Gestaltungselement für die geplanten PKW-Stellplätze im Freien zu sehen und schalltechnisch nicht erforderlich.



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.*

Ad 4: Der Lebensraum der Tiere, beispielsweise von Vögeln und Bienen ist in der Raumordnung als Thema nicht erfasst und kann somit in der Bebauungsplanung nicht anders, als durch den Erhalt von Grünflächen und Bepflanzungsvorgaben berücksichtigt werden.

Durch die Festlegungen im Bebauungsplan werden Bauflächen und Freiflächen definiert. Im gegenständlichen 14.20.0 Bebauungsplan wird eine Grünfläche im Ausmaß von rd. 20 % (entsprechend den Aufschließungserfordernissen) freigehalten! Für den gesamten Gültigkeitsbereich ist ein Bebauungsgrad von 0,5 verordnet. Zusätzlich enthält die Verordnung zum 14.20.0 Bebauungsplan sowohl textlich als auch plangraphisch definierte Bepflanzungsvorgaben, die eine Umsetzung von klimawirksamen Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen, Dachbegrünung, etc.) im Gebietsbereich gewährleistet.

Mit der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse ist raumordnungsrechtlich die Ausweisung von Bauland - und davon untrennbar ein Baurecht - verbunden. Seitens der Liegenschaftseigentümer wurde ein Antrag zur Erstellung eines Bebauungsplanes gestellt. Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wird *„eine den Raumordnungsgrundsätzen entsprechende Entwicklung der Struktur und Gestaltung des Baulandes“* vorgenommen.

#### Einwendung 9:

*„Wir möchten gegen den Bebauungsplan 14.20.0 Vinzenzgasse-Eisengasse Einspruch erheben, weil wir der Meinung sind, dass sich bei einer solchen Freigabe das örtliche Erscheinungsbild deutlich verschlechtert und nicht in die Umgebung passt.*

*Die maximale Bauhöhe von 18 Meter in Richtung Norden (Andreas-Hofer-Straße/Eisengasse) ist für uns nicht nachvollziehbar, da sich kein so hohes Gebäude in diesem Bereich befindet. Dort stehen Einfamilienhäuser, eine Heimgartenanlage und Wohngebäude mit 2 bzw. 3 Stockwerken (z.B. Vinzenzgasse 58). Hierbei handelt es sich um einen älteren Baustil ohne Flachdach, wodurch sich die Gebäude optisch an die Umgebung anpassen. Sie wirken nicht wie eine Betonwand oder ein Klotz wie es im Architektenwettbewerb vorgesehen ist. Der Abstand zu den Einfamilienhäusern ist sehr gering und man sollte nicht vergessen, dass eventuelle Balkone bei diesen Abständen nicht berücksichtigt werden. Wer möchte, dass einem die angrenzenden Nachbarn direkt ins Wohnzimmer schauen? Eine Herabstufung der maximalen Bauhöhe zum Bereich der Einfamilienhäuser hin wäre dringend anzuraten und sollte nochmals überdacht werden.*

*Außerdem würde sich bei einer derartigen Bebauung das Verkehrsaufkommen erhöhen und die bereits bestehende schlechte Parksituation noch mehr verschlechtern. Da in der heutigen Zeit mindestens ein Auto pro Haushalt vorhanden ist, würden auch die Abgaswerte deutlich ansteigen. Eine großzügigere Grünfläche wäre ein wichtiger Beitrag zum Umweltschutz und zur Verbesserung der Wohnqualität.“*

#### Einwendungsbehandlung:

Bezugnehmend auf die Einwendung zur Höhe der geplanten Gebäude, darf auf die rechtskräftigen Planungsgrundlagen für den Gebietsbereich hingewiesen werden. Beim Bebauungsplanareal handelt es sich um ein „Wohngebiet mittlerer Dichte“ gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept bzw. um ein „Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von max. 0,8 entsprechend dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002. Diese Ausweisung (Nutzung und Dichte) erstreckt sich ebenso über die nördlich an das Planungsgebiet anschließenden Baulandflächen. Im östlichen und südlichen Gebietsbereich sind gemäß Flächenwidmungsplan Bebauungsdichten bis 1,2 ausgewiesen. Diese Festlegungen wurden im 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) weitergeführt.

In den übergeordneten Planungsinstrumenten ist eine gleichmäßige Dichtefestlegung vom Bebauungsplangebiet Richtung Norden ablesbar. Die nördlich an den 14.20.0 Bebauungsplan anschließenden Baulandflächen weisen daher die gleichen Bebauungspotentiale im Hinblick auf mögliche Bauvolumen und Gebäudehöhen auf.

Eine detaillierte, fachliche Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Rahmenbedingungen des Bebauungsplanareals und der langfristigen, städtebaulichen Entwicklungspotentiale im Gebietsbereich hat im Zuge des vorab durchgeführten Wettbewerbsverfahrens stattgefunden und zum vorliegenden Ergebnis geführt. Seitens des Preisgerichts wurden die *exzellente städtebauliche Lösung* und die *attraktiven Außenanlagen* des erstgereihten Projekts hervorgehoben.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein erhöhter Grenzabstand von min. 7,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche Eisengasse im Bebauungsplan enthalten ist (gemäß Stmk. BauG 1995 ist ein Abstand von min. 2,0 m erforderlich); insgesamt ergibt sich in diesem Bereich ein Abstand von rd. 10,0 zur nächstgelegenen Baulandgrenze. Zudem wird eine Bepflanzung dieser Abstandsflächen mit einer straßenbegleitenden Baumreihe als Pufferzone verordnet. Zwischen der Bestandsbebauung an der Vinzenzgasse (östliche Straßenseite) und einer möglichen, höheren Bebauung im östlichen Teil des Planungsgebietes ist ein deutlicher Abstand von rund 95,0 m gegeben.

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht daher den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes.

Durch die Festlegungen im Bebauungsplan werden Bauflächen und Freiflächen definiert. Im gegenständlichen 14.20.0 Bebauungsplan wird eine Grünfläche im Ausmaß von rd. 20 % (entsprechend den Anschließungserfordernissen) freigehalten! Für den gesamten Gültigkeitsbereich ist ein Bebauungsgrad von 0,5 verordnet. Zusätzlich enthält die Verordnung zum 14.20.0 Bebauungsplan sowohl textlich als auch plangraphisch definierte Bepflanzungsvorgaben, die eine Umsetzung von klimawirksamen Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen, Dachbegrünung, etc.) im Gebietsbereich gewährleistet.

Bei der Erstellung von Bebauungsplänen innerhalb der Stadt Graz wird die Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze (abweichend von den Regelungen im Steiermärkischen Baugesetz) als Bezugswert zur möglichen Wohnnutzfläche verordnet. So wurde für den Bebauungsplan 14.20.0 festgelegt, dass je 60-70m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Stellplatz zu errichten ist. Dieser Wert wurde unter Berücksichtigung der fußläufigen Distanzen zum öffentlichen Verkehr (Bus- und Straßenbahnhaltestellen), Kinderbetreuungsstätten und Lebensmittelmärkten ermittelt. Diese Vorgangsweise wurde durch Erfahrungswerte unterlegt und entspricht den Zielsetzungen der Verkehrspolitischen Leitlinie 2020 der Stadt Graz (Gemeinderatsbeschluss Herbst 2010). Darin werden die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds und die Reduzierung der Kfz-Wege innerhalb der Stadt als Zielsetzung festgelegt. Ein Überangebot an PKW-Stellplätzen würde dem entgegenstehen und könnte sogar ein Anreiz zur Anschaffung eines eigenen Fahrzeuges sein. Von einer Erhöhung des Parkdruckes im umliegenden öffentlichen Raum ist einerseits durch die oben genannten Punkte und andererseits durch die erhöhte Wegdistanz (ca. 200-300 m) zu den nächstgelegenen öffentlichen PKW-Stellplätzen nicht auszugehen.

#### Einwendung 10:

*„1. Die maximale Bauhöhe von 18 Meter in Richtung Norden (Andreas-Hofer-Straße/ Eisengasse) ist für uns nicht nachvollziehbar, da sich in diesem Bereich kein derartig hohes Gebäude befindet.*

*Während im südlichen Bereich in der Vinzenzgasse noch vergleichbar hohe Häuser stehen, sind die Häuser im nördlichen Bereich schon deutlich niedriger, die angrenzenden Häuser in der Andreas-Hofer-Straße und Eisengasse sind Einfamilienhäuser und Wohngebäude mit 1 bis 2 Geschossen. Der Bebauungsplan nimmt in keinerlei Weise darauf Rücksicht, dass die Höhe und Anzahl der umliegenden Häuser von Süd nach Nord abnimmt.*

*Eine weitere negative Auswirkung auf die geplante Bauhöhe ist die zugelassene zusätzliche Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen durch Einbauten. Der Baustil des Architektenwettbewerbes (Gebäude mit Flachdachausbildung) ist in dieser Umgebung unüblich und weist ein weitaus wuchtigeres Erscheinungsbild auf als es momentan (Baustil vorwiegend mit Sattel- oder Walmdach) hier vorliegt. Der Entwurf des Bebauungsplanes lässt zu, dass eine Wand bzw. ein Glatz / Fremdkörper in das sehr ländliche Erscheinungsbild gejagt werden kann, welcher ganz und gar nicht der vorhandenen Umgebung entspricht.*

*2. Der Gebäudeabstand zu unserem Einfamilienhaus erscheint sehr gering, da man ja auch bedenken muss, dass eventuell vorstehende Balkone über die vorgegebenen Bebauungsgrenzen hinausragen dürfen.*

*3. Durch den vorgelegten Bebauungsplan kommt es zu einer Erhöhung der Lärm- und Lichtimmission auf unserem Grundstück wodurch es zu einer drastischen Verschlechterung unserer derzeitigen Wohnsituation kommen wird.*

*4. Weiters werden wir durch den vorliegenden Bebauungsplan eine massive Einschränkung in Hinblick auf die Summe der Sonnenstunden auf unserem Grundstück/Haus erfahren. Daher ergibt sich wiederum eine starke Reduktion unserer momentanen Lebensqualität.*

*5. Die zu erwartende erhöhte Verkehrssituation auf Grund des Bebauungsplanes ist für uns ein weiterer Einspruchspunkt. Wir möchten darauf hinweisen, dass die Parkplatzsituation in der Andreas-Hofer-Straße jetzt schon sehr angespannt ist, was durch die große Zahl an neuen Wohneinheiten (ca. 140 Wohnungen) deutlich verschlechtert wird. Dies ist in der weiteren Planung mit entsprechenden Maßnahmen zu berücksichtigen.*

*Zusammenfassend ist zu sagen, dass bei diesem Entwurf das örtliche Erscheinungsbild deutlich verschlechtert wird, und sich der geplante Baukörper nicht in die Umgebung einfügt. Hier wäre eine Herabsetzung der maximalen möglichen Bauhöhe anzuraten bzw. zu überdenken um einen entsprechenden optischen Übergang zu den nördlich gelegenen Einfamilienhäusern zu schaffen, damit eine Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gewährleistet wird.“*

#### **Einwendungsbehandlung:**

Bezugnehmend auf die Einwendung zur Höhe der geplanten Gebäude, darf auf die rechtskräftigen Planungsgrundlagen für den Gebietsbereich hingewiesen werden. Beim Bebauungsplanareal handelt es sich um ein „Wohngebiet mittlerer Dichte“ gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept bzw. um ein „Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von max. 0,8 entsprechend dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002. Diese Ausweisung (Nutzung und Dichte) erstreckt sich ebenso über die nördlich an das Planungsgebiet anschließenden Baulandflächen. Im östlichen und südlichen Gebietsbereich sind gemäß Flächenwidmungsplan Bebauungsdichten bis 1,2 ausgewiesen. Diese Festlegungen wurden im 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) weitergeführt.

In den übergeordneten Planungsinstrumenten ist eine gleichmäßige Dichtefestlegung vom Bebauungsplangebiet Richtung Norden ablesbar. Die nördlich an den 14.20.0 Bebauungsplan anschließenden Baulandflächen weisen daher die gleichen Bebauungspotentiale im Hinblick auf mögliche Bauvolumen und Gebäudehöhen auf.

Eine detaillierte, fachliche Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Rahmenbedingungen des Bebauungsplanareals und der langfristigen, städtebaulichen Entwicklungspotentiale im Gebietsbereich hat im Zuge des vorab durchgeführten Wettbewerbsverfahrens stattgefunden und zum vorliegenden Ergebnis geführt. Seitens des Preisgerichts wurden die *exzellente städtebauliche Lösung* und die *attraktiven Außenanlagen* des erstgereihten Projekts hervorgehoben.

Eventuelle Auswirkungen einer Bebauung auf die angrenzenden Nachbarliegenschaften beispielsweise durch Beschattung sind im Steiermärkischen Baugesetz durch die Definition von Mindestabständen geregelt. Hierbei wird darauf hingewiesen, dass ein erhöhter Grenzabstand von min. 7,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche Eisengasse im Bebauungsplan enthalten ist (gemäß Stmk. BauG 1995 ist ein Abstand von min. 2,0 m erforderlich); insgesamt ergibt sich in diesem Bereich ein Abstand von rd. 10,0 m zur nächstgelegenen Baulandgrenze. Zudem wird eine Bepflanzung dieser Abstandsflächen mit einer straßenbegleitenden Baumreihe als Pufferzone verordnet. Zwischen der Bestandsbebauung an der Vinzenzgasse (östliche Straßenseite) und einer möglichen, höheren Bebauung im östlichen Teil des Planungsgebietes ist ein deutlicher Abstand von rund 95,0 m gegeben.

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht daher den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes.

Die Beurteilung von möglichen Balkonen und deren Ausrichtung kann erst anhand eines konkreten Bauprojekts im Bauverfahren erfolgen.

Bei der Erstellung von Bebauungsplänen innerhalb der Stadt Graz wird die Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze (abweichend von den Regelungen im Steiermärkischen Baugesetz) als Bezugswert zur möglichen Wohnnutzfläche verordnet. So wurde für den Bebauungsplan 14.20.0 festgelegt, dass je 60-70m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Stellplatz zu errichten ist. Dieser Wert wurde unter Berücksichtigung der fußläufigen Distanzen zum öffentlichen Verkehr (Bus- und Straßenbahnhaltstellen), Kinderbetreuungsstätten und Lebensmittelmärkten ermittelt. Diese Vorgangsweise wurde durch Erfahrungswerte unterlegt und entspricht den Zielsetzungen der Verkehrspolitischen Leitlinie 2020 der Stadt Graz (Gemeinderatsbeschluss Herbst 2010). Darin werden die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds und die Reduzierung der Kfz-Wege innerhalb der Stadt als Zielsetzung festgelegt. Ein Überangebot an PKW-Stellplätzen würde dem entgegenstehen und könnte sogar ein Anreiz zur Anschaffung eines eigenen Fahrzeuges sein. Von einer Erhöhung des Parkdruckes im umliegenden öffentlichen Raum ist einerseits durch die oben genannten Punkte und andererseits durch die erhöhte Wegdistanz (ca. 200-300 m) zu den nächstgelegenen öffentlichen PKW-Stellplätzen nicht auszugehen.

#### Einwendung 11:

*„Wie ich im Entwurf ersehen konnte, planen Sie direkt neben meinem Grundstück mit einem äußerst geringen Abstand von 5 Metern und geplanter Höhe von 12 Metern bzw. dahinter sogar bis 18 Metern Höhe neue Wohnhäuser zu errichten.*

*Laut §4 des Bebauungsplanentwurfes dürfen Balkone bzw. Vordächer 2,20m über die Baugrenzlinie vortreten. Werden daher Balkone südseitig geplant - auf diese Frage erhielt ich in der Informationsveranstaltung leider keine Antwort - würde sich der Abstand von 5 Metern nochmals auf sehr geringe 3,80 Meter verringern.*

*Durch dieses Vorhaben sind wir unmittelbar betroffen und müssen mit entsprechenden Lärmbelastigungen während und nach der Bauzeit und dadurch immensen Verlust der Wohn- und Lebensqualität rechnen.*

*Auch ist mir noch unklar, wie von Ihnen nachbarschaftsrechtlich relevante Themen wie unmittelbare Zuleitungen im Sinne des bekannten § 364 ABGB (Abwässer, Rauch, Gase, Wärme, Geruch, Geräusch, Erschütterung) berücksichtigt werden. Ich musste nämlich erfahren, dass direkt neben mir in einem Mindestabstand von 5 Metern die Tiefgarage geplant ist und während der Bauzeit dies sicherlich zu erheblichen Erschütterungen und vielleicht sogar Beschädigungen an meinem Eigenheim führen wird. Außerdem weise ich darauf hin, dass der Wasserdruck wie auch die Kanalisation in Eggenberg bereits jetzt schon Probleme bereitet.“*

#### Einwendungsbehandlung:

Die plangrafischen Festlegungen für den 14.20.0 Bebauungsplan definieren bebaubare Flächen, die durch Baugrenzlinien in ihrer maximalen Ausdehnung beschränkt sind. Im Bereich der westlichen und südlichen Grundgrenze ist die Errichtung von Gebäuden mit einer max. Gebäudehöhe von 12,0 m möglich. Der Abstand dieser bebaubaren Flächen zu den südlich angrenzenden Grundstücken ist mit 5,0 m eingetragen. Gemäß Abstandsregelungen des Steiermärkischen Baugesetzes ist für eine dreigeschossige Bebauung ein Grenzabstand von 5,0 m einzuhalten, dieser Mindestabstand wird durch die Festlegungen im Bebauungsplan erfüllt.

Eine eventuelle Zulässigkeit von verringerten Grenzabständen ist in der Verordnung zum 14.20.0 Bebauungsplan nicht enthalten. Folgerichtig ist davon auszugehen, dass der baugesetzmäßige Grenzabstand im nachfolgenden Bauverfahren jedenfalls einzuhalten ist.

Im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan wurde (unter Pkt. 4 „Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG“) der Hinweis ergänzt, dass „unabhängig von den Baugrenzlinien die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995“ zur Geltung kommen.

Die Beurteilung von möglichen Balkonen und deren Ausrichtung kann erst anhand eines konkreten Bauprojekts im Bauverfahren erfolgen.

Die Erstellung von Bebauungsplänen ist innerhalb des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 geregelt; eventuelle Ansprüche auf Grundlage des ABGB sind auf den Zivilrechtsweg zu verweisen.

#### Einwendung 12:

*„Bei der Präsentation am Informationsabend wurde die maximale Bebauungsdichte von 0,4-0,8 erläutert und auch die maximalen Bauhöhen. Ich bin der Meinung, dass diese Möglichkeiten für das Bauprojekt nicht in das umliegende Erscheinungsbild passen und sich lediglich an einige bereits bestehender Objekte in der Vinzenzgasse 47 bzw. Vinzenzgasse 50-56 orientieren. Auf der nordöstlichen Seite, Vinzenzgasse 58 und Andreas-Hofer-Straße, Hödelweg, Algersdorferstraße sind die Gebäudehöhen weit geringer.*

*Weiters gebe ich zu Bedenken, dass der Gewinner des Architektenwettbewerbes für das Bauvorhaben Vinzenzgasse - Eisengasse Häuserblöcke mit Flachdachausbildung geplant hat und nicht so wie die bereits vorhandenen Häuser der Umgebung mit einem Sattel- oder Walmdach ausgeführt sind.*

*Dadurch wirken die geplanten Häuser mit einer Höhe von 18m sehr wuchtig und erscheinen wie eine riesige Wand in der Landschaft. Bitte überdenken Sie die Bauhöhen und schaffen Sie einen optischen Übergang zu den Einfamilienhäusern.*

*Weiters ist für mich die zu erwartende Verkehrssituation auf Grund des geplanten Bebauungsplanes ein weiterer Einspruchspunkt. Es ist jetzt schon schwierig einen Parkplatz zu finden, sollten dort wie im Wettbewerb ca. 140 Wohneinheiten entstehen wird dies zu keiner Verbesserung führen.“*

#### Einwendungsbehandlung:

Bezugnehmend auf die Einwendung zur Höhe der geplanten Gebäude, darf auf die rechtskräftigen Planungsgrundlagen für den Gebietsbereich hingewiesen werden. Beim Bebauungsplanareal handelt es sich um ein „Wohngebiet mittlerer Dichte“ gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept bzw. um ein „Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von max. 0,8 entsprechend dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002. Diese Ausweisung (Nutzung und Dichte) erstreckt sich ebenso über die nördlich an das Planungsgebiet anschließenden Baulandflächen. Im östlichen und südlichen Gebietsbereich sind gemäß Flächenwidmungsplan Bebauungsdichten bis 1,2 ausgewiesen. Diese Festlegungen wurden im 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) weitergeführt.

In den übergeordneten Planungsinstrumenten ist eine gleichmäßige Dichtefestlegung vom Bebauungsplangebiet Richtung Norden ablesbar. Die nördlich an den 14.20.0 Bebauungsplan anschließenden Baulandflächen weisen daher die gleichen Bebauungspotentiale im Hinblick auf mögliche Bauvolumen und Gebäudehöhen auf.

Eine detaillierte, fachliche Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Rahmenbedingungen des Bebauungsplanareals und der langfristigen, städtebaulichen Entwicklungspotentiale im

Gebietsbereich hat im Zuge des vorab durchgeführten Wettbewerbsverfahrens stattgefunden und zum vorliegenden Ergebnis geführt. Seitens des Preisgerichts wurden die *exzellente städtebauliche Lösung* und die *attraktiven Außenanlagen* des erstgereihten Projekts hervorgehoben.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein erhöhter Grenzabstand von min. 7,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche Eisengasse im Bebauungsplan enthalten ist (gemäß Stmk. BauG 1995 ist ein Abstand von min. 2,0 m erforderlich); insgesamt ergibt sich in diesem Bereich ein Abstand von rd. 10,0 m zur nächstgelegenen Baulandgrenze. Zudem wird eine Bepflanzung dieser Abstandsflächen mit einer straßenbegleitenden Baumreihe als Pufferzone verordnet. Zwischen der Bestandsbebauung an der Vinzenzgasse (östliche Straßenseite) und einer möglichen, höheren Bebauung im östlichen Teil des Planungsgebietes ist ein deutlicher Abstand von rund 95,0 m gegeben.

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht daher den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes.

Bei der Erstellung von Bebauungsplänen innerhalb der Stadt Graz wird die Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze (abweichend von den Regelungen im Steiermärkischen Baugesetz) als Bezugswert zur möglichen Wohnnutzfläche verordnet. So wurde für den Bebauungsplan 14.20.0 festgelegt, dass je 60-70m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Stellplatz zu errichten ist. Dieser Wert wurde unter Berücksichtigung der fußläufigen Distanzen zum öffentlichen Verkehr (Bus- und Straßenbahnhaltestellen), Kinderbetreuungsstätten und Lebensmittelmärkten ermittelt. Diese Vorgangsweise wurde durch Erfahrungswerte unterlegt und entspricht den Zielsetzungen der Verkehrspolitischen Leitlinie 2020 der Stadt Graz (Gemeinderatsbeschluss Herbst 2010). Darin werden die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds und die Reduzierung der Kfz-Wege innerhalb der Stadt als Zielsetzung festgelegt. Ein Überangebot an PKW-Stellplätzen würde dem entgegenstehen und könnte sogar ein Anreiz zur Anschaffung eines eigenen Fahrzeuges sein. Von einer Erhöhung des Parkdruckes im umliegenden öffentlichen Raum ist einerseits durch die oben genannten Punkte und andererseits durch die erhöhte Wegdistanz (ca. 200-300 m) zu den nächstgelegenen öffentlichen PKW-Stellplätzen nicht auszugehen.

#### Einwendung 13:

*„Ich bin der Meinung, dass der Bebauungsplan das örtliche Erscheinungsbild deutlich verschlechtert. Eine derartige Bebauung fügt sich nicht in die Umgebung ein, sondern wirkt wie ein Fremdkörper. Die maximale Bauhöhe von 18 Meter in Richtung Norden (Andreas-Hofer-Straße - Eisengasse) ist für uns nicht nachvollziehbar, da sich keine so hohen Gebäude in dieser Umgebung befinden. Dort stehen zahlreiche Einfamilienhäuser, eine Heimgartenanlage und Wohngebäude mit 2 bzw 3 Stockwerke. Ein moderner Baustil (Flachdächer) ist nicht zu finden und weist ein weitaus wuchtigeres Erscheinungsbild auf als es in dieser Umgebung zu finden ist. Ein so moderner Stil würde eine Wand bzw einen Block in das Erscheinungsbild zeichnen und sich nicht der vorhandenen Umgebung anpassen.*

*Wir sind der Meinung, dass bei einer solchen Freigabe das örtliche Erscheinungsbild deutlich verschlechtert wird, sich somit nicht in die Umgebung einfügt. Hier wäre eine Herabsetzung der maximalen möglichen Bauhöhe anzuraten bzw. zu überdenken.*

*Die derzeitige Parkplatzsituation hat sich mit zahlreichen Neubauten in der Umgebung bereits derartig verschlechtert, es sind kaum freie Parkplätze zu finden, daher kann davon ausgegangen werden, dass sich mit noch mehr Wohnungen die Situation nicht verbessern wird.*

*Der Umwelt zuliebe sollten mehr Grünflächen vorgegeben werden und somit die Bebauungsdichte nicht gerade voll ausgereizt werden.“*

#### Einwendungsbehandlung:

Bezugnehmend auf die Einwendung zur Höhe der geplanten Gebäude, darf auf die rechtskräftigen Planungsgrundlagen für den Gebietsbereich hingewiesen werden. Beim Bebauungsplanareal handelt es sich um ein „Wohngebiet mittlerer Dichte“ gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept bzw. um ein

„Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von max. 0,8 entsprechend dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002. Diese Ausweisung (Nutzung und Dichte) erstreckt sich ebenso über die nördlich an das Planungsgebiet anschließenden Baulandflächen. Im östlichen und südlichen Gebietsbereich sind gemäß Flächenwidmungsplan Bebauungsdichten bis 1,2 ausgewiesen. Diese Festlegungen wurden im 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) weitergeführt.

In den übergeordneten Planungsinstrumenten ist eine gleichmäßige Dichtefestlegung vom Bebauungsplangebiet Richtung Norden ablesbar. Die nördlich an den 14.20.0 Bebauungsplan anschließenden Baulandflächen weisen daher die gleichen Bebauungspotentiale im Hinblick auf mögliche Bauvolumen und Gebäudehöhen auf.

Eine detaillierte, fachliche Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Rahmenbedingungen des Bebauungsplanareals und der langfristigen, städtebaulichen Entwicklungspotentiale im Gebietsbereich hat im Zuge des vorab durchgeführten Wettbewerbsverfahrens stattgefunden und zum vorliegenden Ergebnis geführt. Seitens des Preisgerichts wurden die *exzellente städtebauliche Lösung* und die *attraktiven Außenanlagen* des erstgereichten Projekts hervorgehoben.

Es wird darauf hingewiesen, dass ein erhöhter Grenzabstand von min. 7,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche Eisengasse im Bebauungsplan enthalten ist (gemäß Stmk. BauG 1995 ist ein Abstand von min. 2,0 m erforderlich); insgesamt ergibt sich in diesem Bereich ein Abstand von rd. 10,0 m zur nächstgelegenen Baulandgrenze. Zudem wird eine Bepflanzung dieser Abstandsflächen mit einer straßenbegleitenden Baumreihe als Pufferzone verordnet. Zwischen der Bestandsbebauung an der Vinzenzgasse (östliche Straßenseite) und einer möglichen, höheren Bebauung im östlichen Teil des Planungsgebietes ist ein deutlicher Abstand von rund 95,0 m gegeben.

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht daher den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes.

Bei der Erstellung von Bebauungsplänen innerhalb der Stadt Graz wird die Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze (abweichend von den Regelungen im Steiermärkischen Baugesetz) als Bezugswert zur möglichen Wohnnutzfläche verordnet. So wurde für den Bebauungsplan 14.20.0 festgelegt, dass je 60-70m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Stellplatz zu errichten ist. Dieser Wert wurde unter Berücksichtigung der fußläufigen Distanzen zum öffentlichen Verkehr (Bus- und Straßenbahnhaltestellen), Kinderbetreuungsstätten und Lebensmittelmärkten ermittelt. Diese Vorgangsweise wurde durch Erfahrungswerte unterlegt und entspricht den Zielsetzungen der Verkehrspolitischen Leitlinie 2020 der Stadt Graz (Gemeinderatsbeschluss Herbst 2010). Darin werden die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds und die Reduzierung der Kfz-Wege innerhalb der Stadt als Zielsetzung festgelegt. Ein Überangebot an PKW-Stellplätzen würde dem entgegenstehen und könnte sogar ein Anreiz zur Anschaffung eines eigenen Fahrzeuges sein. Von einer Erhöhung des Parkdruckes im umliegenden öffentlichen Raum ist einerseits durch die oben genannten Punkte und andererseits durch die erhöhte Wegdistanz (ca. 200-300 m) zu den nächstgelegenen öffentlichen PKW-Stellplätzen nicht auszugehen.

#### Einwendung 14:

*„Ich erhebe Einwand gegen den Bebauungsplan -Entwurf "Vinzenzgasse- Eisengasse", da aus unserer Sicht die gesetzlichen Abstandsregeln zu unserem Grundstück (Lerchengasse 18) nicht eingehalten werden.*

*Der Gebäudeabstand des neu geplanten Gebäudes (mit einer geplanten Gebäudehöhe von 12m) - zu unserer Grundstücksgrenze ist mit 5m - zu gering bemessen.*

*Wir fordern sie auf die gesetzlichen Abstandsregeln zu unserer Grundstücksgrenze einzuhalten.“*

#### Einwendungsbehandlung:

Die plangrafischen Festlegungen für den 14.20.0 Bebauungsplan definieren bebaubare Flächen, die durch Baugrenzen in ihrer maximalen Ausdehnung beschränkt sind. Im Bereich der westlichen und südlichen Grundgrenze ist die Errichtung von Gebäuden mit einer max. Gebäudehöhe von 12,0 m möglich. Der Abstand dieser bebaubaren Flächen zu den südlich angrenzenden Grundstücken ist mit 5,0 m eingetragen. Gemäß Abstandsregelungen des Steiermärkischen Baugesetzes ist für eine dreigeschossige Bebauung ein Grenzabstand von 5,0 m einzuhalten, dieser Mindestabstand wird durch die Festlegungen im Bebauungsplan erfüllt.

Eine eventuelle Zulässigkeit von verringerten Grenzabständen ist in der Verordnung zum 14.20.0 Bebauungsplan nicht enthalten. Folgerichtig ist davon auszugehen, dass der baugesetzmäßige Grenzabstand im nachfolgenden Bauverfahren jedenfalls einzuhalten ist.

Im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan wurde (unter Pkt. 4 „Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG“) der Hinweis ergänzt, dass „unabhängig von den Baugrenzen die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995“ zur Geltung kommen.

#### Einwendung 15:

„• zu hohe Baudichte für dieses Gebiet

- zu massive Bauweise (Höhe und Breite) inmitten einer Wohngegend mit niedriggebauten, kleinen Wohnsiedlungen, Einfamilienhäusern und Schrebergärten - die geplanten Bauten passen in die Umgebung wie die Faust aufs Auge
- nicht ausreichende Kapazität auf den angrenzenden bzw. zubringenden Straßen für das daraus logischerweise resultierende deutlich erhöhte Verkehrsaufkommen
- zudem in Folge verstopfte Straßen, Verkehrslärm, zu hohe Abgase durch Stau. (vgl. Wagner-Biro-Straße)
- nimmt den Ausblick gegen Westen auf den Plabutsch, von dem aber meine Wohnung lebt
- somit Wertminderung der eigenen Wohnung sowie aller umliegenden Niedrigbauten und vor allem Einfamilienhäuser
- generell ist die Widmung des gegenständlichen Areals als „Allgemeines Wohngebiet“ in Frage zu stellen - bisher diente dieses Gebiet der wirtschaftlichen Nutzung mit Christbäumen
- in Eggenberg werden seit ein bis zwei Jahren an allen Ecken wie verrückt Riesenkobel aus dem Boden gestampft (Wagner-Biro-Straße, Alte Poststraße, Eckertstraße - Verlust von Freiräumen, Wiesen und Bäumen; zu hohe Bevölkerungsdichte (die Menschen wohnen in Klein- und Kleinstwohnungen wie Sardinen nebeneinander und können ihren Nachbarn beim Abendessen zuschauen), erhöhtes Aggressionspotential, da es keinen Platz zum Ausweichen gibt, häufiger Wohnungswechsel
- es geht immer nur um Gewinnmaximierung, nie um wirkliche und auch leistbare Wohnqualität für alle Bürger“

#### Einwendungsbehandlung:

Bezugnehmend auf die Einwendung zur Höhe der geplanten Gebäude, darf auf die rechtskräftigen Planungsgrundlagen für den Gebietsbereich hingewiesen werden. Beim Bebauungsplanareal handelt es sich um ein „Wohngebiet mittlerer Dichte“ gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept bzw. um ein „Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von max. 0,8 entsprechend dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002. Diese Ausweisung (Nutzung und Dichte) erstreckt sich ebenso über die nördlich an das Planungsgebiet anschließenden Baulandflächen. Im östlichen und südlichen Gebietsbereich sind gemäß Flächenwidmungsplan Bebauungsdichten bis 1,2 ausgewiesen. Diese Festlegungen wurden im 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) weitergeführt.

In den übergeordneten Planungsinstrumenten ist eine gleichmäßige Dichtefestlegung vom Bebauungsplangebiet Richtung Norden ablesbar. Die nördlich an den 14.20.0 Bebauungsplan anschließenden Baulandflächen weisen daher die gleichen Bebauungspotentiale im Hinblick auf mögliche Bauvolumen und Gebäudehöhen auf.



Eine detaillierte, fachliche Auseinandersetzung mit den städtebaulichen Rahmenbedingungen des Bebauungsplanareals und der langfristigen, städtebaulichen Entwicklungspotentiale im Gebietsbereich hat im Zuge des vorab durchgeführten Wettbewerbsverfahrens stattgefunden und zum vorliegenden Ergebnis geführt. Seitens des Preisgerichts wurden die *exzellente städtebauliche Lösung* und die *attraktiven Außenanlagen* des erstgereihten Projekts hervorgehoben.

Zwischen der Bestandsbebauung an der Vinzenzgasse (östliche Straßenseite) und einer möglichen, höheren Bebauung im östlichen Teil des Planungsgebietes ist ein deutlicher Abstand von rund 95,0 m gegeben.

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht daher den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage entsprechend den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes.

Bei der Erstellung von Bebauungsplänen innerhalb der Stadt Graz wird die Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze (abweichend von den Regelungen im Steiermärkischen Baugesetz) als Bezugswert zur möglichen Wohnnutzfläche verordnet. So wurde für den Bebauungsplan 14.20.0 festgelegt, dass je 60-70m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Stellplatz zu errichten ist. Dieser Wert wurde unter Berücksichtigung der fußläufigen Distanzen zum öffentlichen Verkehr (Bus- und Straßenbahnhaltestellen), Kinderbetreuungsstätten und Lebensmittelmärkten ermittelt. Diese Vorgangsweise wurde durch Erfahrungswerte unterlegt und entspricht den Zielsetzungen der Verkehrspolitischen Leitlinie 2020 der Stadt Graz (Gemeinderatsbeschluss Herbst 2010). Darin werden die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds und die Reduzierung der Kfz-Wege innerhalb der Stadt als Zielsetzung festgelegt. Ein Überangebot an PKW-Stellplätzen würde dem entgegenstehen und könnte sogar ein Anreiz zur Anschaffung eines eigenen Fahrzeuges sein. Von einer Erhöhung des Parkdruckes im umliegenden öffentlichen Raum ist einerseits durch die oben genannten Punkte und andererseits durch die erhöhte Wegdistanz (ca. 200-300 m) zu den nächstgelegenen öffentlichen PKW-Stellplätzen nicht auszugehen.

Zudem wurde ein Verkehrsgutachten der IKK Kaufmann-Kriiebernegg 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.*

## **Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf**

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 14.20.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

### PLANWERK:

Zufahrtsmöglichkeiten für Müllfahrzeuge, Einsatzfahrzeuge, etc. sind im vorliegenden Bebauungsplan im Bereich der Freiflächen möglich. Um die Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten im Bereich der nördlichen Grundgrenze bis zur Andreas-Hofer-Straße sicherzustellen wurde die Freifläche entlang der nördlichen Grundstücksgrenze erweitert.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

## **Aufhebung als Aufschließungsgebiet**

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. Trotz des Beschlusses des Bebauungsplans bleibt die Widmung als Aufschließungsgebiet vorerst aufrecht.

## **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 und 4.02 Stadtentwicklungskonzept (Entwurf-2.Auflage) sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und zum 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf - 2. Auflage) der Landeshauptstadt Graz.

**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 § 63 Abs 1 und 3 StROG 2010.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010

den

**A n t r a g,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 14.20.0 Bebauungsplan „ Vinzenzgasse – Eisengasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Der Bearbeiter:

DI Markus Dröscher

*(elektronisch unterfertigt)*

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger

*(elektronisch unterfertigt)*

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

*(elektronisch unterfertigt)*

Der Bürgermeister als Stadsenatsreferent:

Mag. Sigfried Nagl



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

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am.....15.10.2014.....

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 16.11.17

Der/die Schriftführerin:




#### Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:


- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: ja, Datum: 10.03.2017
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von 12 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz [www.graz.at/bebauungsplanung](http://www.graz.at/bebauungsplanung) abrufbar.

#### Bezirksrat

Dem Bezirksrat XIV. – Eggenberg wurde am 13.07.2017 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 14.20.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

	<b>Signiert von</b>	Dröscher Markus
	<b>Zertifikat</b>	CN=Dröscher Markus,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2017-11-02T14:58:55+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2017-11-02T15:41:16+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Werle Bertram
	<b>Zertifikat</b>	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2017-11-03T10:35:05+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

## VERORDNUNG

GZ.: A 14-014727/2017/0023

### 14.20.0 Bebauungsplan

„Vinzenzgasse – Eisengasse“

XIV. Bez., KG Algersdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 16.11.2017, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 14.20.0 Bebauungsplan „Vinzenzgasse – Eisengasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 61/2017 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs. 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 61/2017 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

#### § 1 ALLGEMEINES

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

#### § 2 BEBAUUNGSWEISEN

- (1) offene Bebauung

#### § 3 BEBAUUNGSGRAD


- (1) Bebauungsgrad: höchstens 0,5

#### § 4 BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Balkone und deren Vordächer dürfen maximal 2,20 m über die Baugrenzlinie vortreten.

#### § 5 GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen eingetragen.
- (2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf folgenden Höhenbezugspunkt: + 366,20 im Präzisionsnivelement (Oberkante Schachtabdeckung lt. Eintragung im Plan: Kreuzung Vinzenzgasse - Bodenfeldgasse).  
Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (3) Dächer sind mit einer Dachneigung bis 10° zulässig.

Bestandteil des  
 Gemeinderatsbeschlusses  
 Der Schriftführer: 

- (4) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte.
- (5) Voluminöse Haustechnikanlagen auf Dächern sind mindestens 3,0 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

## § 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist je 60-70 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (3) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Kellerräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (4) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (5) Je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (6) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.
- (7) Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude zu integrieren.

## § 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (2) Die Baumanzahl hat mindestens den Eintragungen im Bebauungsplan zu entsprechen.
- (3) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m<sup>2</sup> zu betragen.  
Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baumschutzgitter) vor Befahren zu schützen.  
Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (6) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt
 

Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 10,0 m
Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m
Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,0 m
- (7) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (8) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (9) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
- (10) Lärmschutzwände sind beidseitig mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (11) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

## § 8 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, zulässig.
- (2) Im Bereich der Zufahrt in der Vinzenzgasse ist ein freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 3,50 m zulässig.
- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Sofern dies die besondere Nutzung eines Gebäudes, eines Gebäudeteils oder angrenzender Grundstücksflächen gebietet (z.B. Kindergarten, Sportplatz, ...) sind höhere Einfriedungen zulässig.


## § 9 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 30.11.2017 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:



Mag. Siegfried Nagl

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: 



**14.20.0 Bebauungsplan**  
„Vinzengasse – Eisengasse“  
XIV. Bez., KG Algersdorf

Graz, 16.11.2017

**Auflage des Entwurfs**

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schäftführer: 

**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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.*

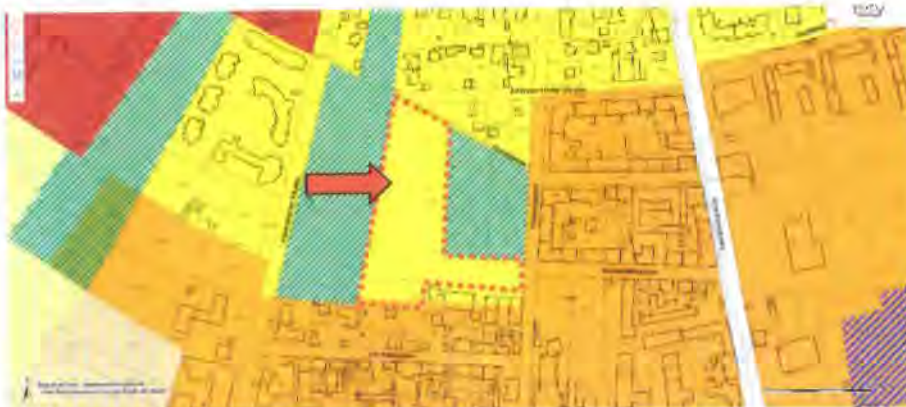
*(5) Die Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen ist anzustreben.*

*(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.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: .....

#### o 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 Anschließungserfordernisse zu erfüllen:

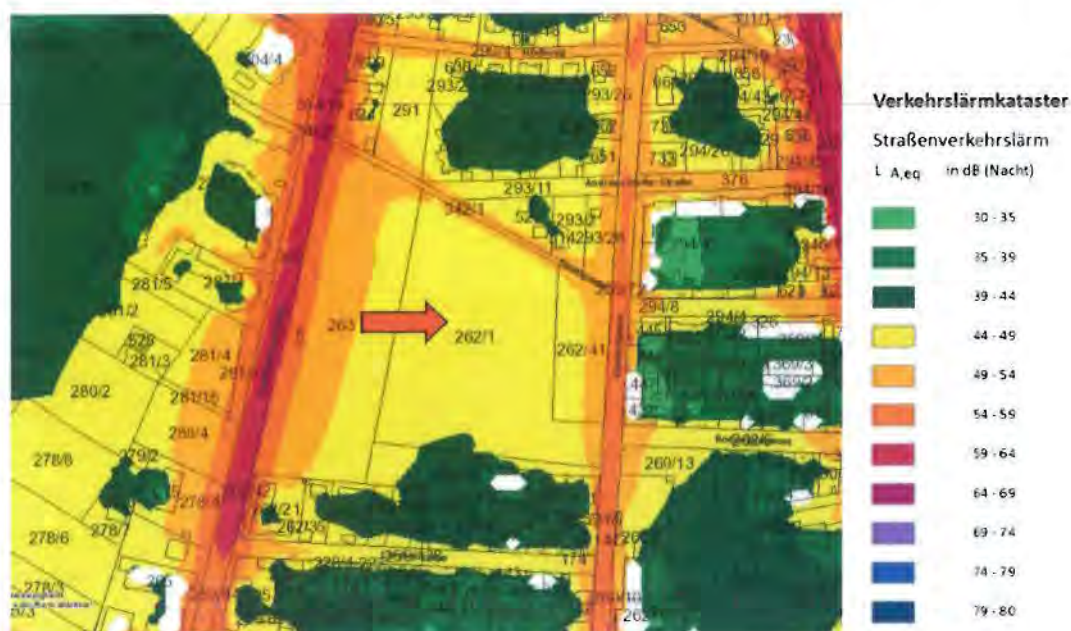
- *Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*
- *Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben*
- *Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter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

#### 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 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. **Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.**
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (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

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: .....

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 ausgeschrieben. 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.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: 

## 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 ausgeschrieben. 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 Baugrenzl意思ien 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 (Baugrenzzlinien, 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 m<sup>2</sup> 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-Kriebornegg 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 m<sup>2</sup> 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.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: 

## 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 Zufahrtsbereich 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 m<sup>2</sup> 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)

	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	<b>Datum/Zeit</b>	2017-11-02T15:41:24+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftföhrer: 

A 8/4 – 51003/2017  
Bebauungsplan 14.20.0  
Vinzenzgasse - Eisengasse  
Gdst. Nr. 262/1, KG 63107 Algersdorf  
Erwerb einer ca. 51 m<sup>2</sup> großen Teilfläche  
zur Errichtung einer Verkehrsfläche für das Öffentliche Gut  
der Stadt Graz

## PRÄAMBEL

Die Kongregation der Barmherzigen Schwestern und der Benediktinerstift Admont als grundbücherliche Eigentümer ersuchten um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Die Kongregation der Barmherzigen Schwestern ist grundbücherliche Eigentümerin von 44/100 Anteilen und der Benediktinerstift Admont ist grundbücherlicher Eigentümer von 56/100 der Liegenschaft EZ 18, bestehend aus dem Gdst. Nr. 262/1, KG 63107 Algersdorf, im Ausmaß von 14.145 m<sup>2</sup>. Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 ist dieser Bereich als Aufschließungsgebiet „Allgemeines Wohngebiet“, mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,8 ausgewiesen. Es wird beabsichtigt auf dieser Liegenschaft Wohnungen zu errichten. Für die Erschließung des Bebauungsplangebietes bzw. zur Verbreiterung der Eisengasse ist es notwendig eine rund 51 m<sup>2</sup> große Grundstücksfläche als Verkehrsfläche zu sichern. Die Grundeigentümer übereignen diese Grundstücksteilfläche unentgeltlich der Stadt Graz.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer

## Vereinbarung

abgeschlossen zwischen:

der Stadt Graz, Rathaus, 8010 Graz, vertreten durch die A 8/4 – Abteilung für Immobilien, Tummelplatz 9, 8010 Graz und deren Rechtsnachfolger einerseits

und



**der Kongregation der Barmherzigen Schwestern vom Heiligen Vinzenz von Paul in Graz**

mit der Anschrift Mariengasse 12, 8020 Graz

sowie

**dem Benediktinerstift Admont**

mit der Anschrift Admont 1, 8911 Admont

andererseits wie folgt:

- 1) Diese Vereinbarung wird seitens der Stadt Graz vorbehaltlich der Zustimmung zum unentgeltlichen Erwerb durch das zuständige Organ der Stadt Graz abgeschlossen, während die **Kongregation der Barmherzigen Schwestern vom Heiligen Vinzenz von Paul in Graz** und der **Benediktinerstift Admont** nachstehend angeführte Bedingungen rechtsverbindlich annehmen. Die Rechtsgültigkeit dieser Vereinbarung tritt mit Beschluss und Kundmachung des 14.20.0 Bebauungsplanes „**Vinzenzgasse - Eisengasse**“ durch den Gemeinderat der Stadt Graz in Kraft.

Die für die Errichtung der Verkehrsfläche erforderliche Grundstücksfläche ist in der Planbeilage des Bebauungsplanentwurfes vom Juni 2017, A 14-0727/2017 ersichtlich gemacht.

Die Planbeilage bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung.

- 2) Grundbuchsauszug vom 9.11.2017

KATASTRALGEMEINDE 63107 Algersdorf  
BEZIRKSGERICHT Graz-West

EINLAGEZAHL 18

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*

Letzte TZ 3349/2017

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1\*\*\*\*\*

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
262/1		Landw(10)	14145	

Legende:

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

\*\*\*\*\* A2\*\*\*\*\*

5 a 26316/2000 Kaufvertrag 2000-10-19, Urkunde 2000-07-27 Zuschreibung  
Teilfläche(n) Gst 259/131 aus EZ 369, Einbeziehung in Gst 260/1

- 11 a 11122/2016 Rangordnung für die Veräußerung hins Gst 262/1 bis  
2017-12-14
- 15 b gelöscht
- \*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*
- 1 ANTEIL: 44/100  
Kongregation der Barmherzigen Schwestern vom Heiligen Vinzenz von Paul  
in  
Graz  
ADR: Mariengasse 12, Graz 8020  
a 652/1891 Urkunde 1890-12-30 Eigentumsrecht  
c 4208/2006 Anschrift  
e 2154/2017 Vorkaufsrecht  
f 3349/2017 Vorkaufsrecht
- 2 ANTEIL: 56/100  
Benediktinerstift Admont  
ADR: Admont 1, Admont 8911  
a 2154/2017 IM RANG 11122/2016 Kaufvertrag 2016-12-07 Eigentumsrecht  
b 2154/2017 Vorkaufsrecht  
c 3349/2017 Vorkaufsrecht
- \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*
- 5 auf Anteil B-LNR 1  
a 2154/2017  
VORKAUFRECHT gem Pkt V. Kaufvertrag 2016-12-07 für  
Benediktinerstift Admont
- 6 auf Anteil B-LNR 2  
a 2154/2017  
VORKAUFRECHT gem Pkt V. Kaufvertrag 2016-12-07 für  
Kongregation der Barmherzigen Schwestern vom Heiligen  
Vinzenz von Paul in Graz
- 7 a 7841/1958  
DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrweges über Gst 262/1 für die  
Kongregation der Barmherzigen Schwestern vom heiligen  
Vinzenz von Paul  
b 3349/2017 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ  
903
- 8 auf Anteil B-LNR 1  
a 3349/2017  
VORKAUFRECHT  
gem Pkt V Kaufvertrag 2016-12-07 für  
Benediktinerstift Admont
- 9 auf Anteil B-LNR 2  
a 3349/2017  
VORKAUFRECHT  
gem Pkt V Kaufvertrag 2016-12-07 für  
Kongregation der Barmherzigen Schwestern vom Heiligen  
Vinzenz von Paul in Graz

Bestandteil des  
Gemeinnützigen Beschlusses  
Der Schriftführer: 

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

### 3) Eigentumsverhältnisse

Die Kongregation der Barmherzigen Schwestern vom Heiligen Vinzenz von Paul in Graz ist grundbücherliche Eigentümerin von 44/100 – Anteilen und der Benediktinerstift Admont ist grundbücherlicher Eigentümer von 56/100 - Anteilen der Liegenschaft EZ 18, bestehend aus dem Gdst. Nr. 262/1, KG 63107 Algersdorf im Ausmaß von 14.145 m<sup>2</sup>.

Festgehalten wird, dass sich die Miteigentümer der vertragsgegenständlichen Liegenschaft gegenseitig ein Vorkaufsrecht für die Liegenschaft EZ 18, KG 63107 Algersdorf eingeräumt haben. Beide erklären sich einverstanden, auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes, eingeschränkt auf den Vertragsgegenstand, zu verzichten.

Festgehalten wird, dass die Stadt Graz mit Bestandvertrag vom 1.8.2012 eine 7.768 m<sup>2</sup> große Grundstücksteilfläche der Gdst. Nr. 262/41 und Nr. 262/1, KG 63107 Algersdorf angemietet hat. Dieser Bezirkssportplatz wurde bis 31.07.2022 der Stadt Graz in Bestand gegeben. Die Zufahrt zum Sportplatz erfolgt derzeit direkt über den Bestandgegenstand. Anlässlich des Projektes Bebauungsplan „Vinzengasse – Eisengasse“ soll diese Zufahrt befristet auf die Dauer des derzeitigen Bestandvertrages auf das Bebauungsplangebiet nach Süden verlegt werden. Die Bebauungsplanwerber erklären sich ausdrücklich damit einverstanden, dass die Zufahrt zum Sportplatz nunmehr über das Bebauungsplangebiet erfolgt oder die Zufahrt zum Sportplatz auf dem Sportplatzgrundstück nördlich neu errichtet wird (siehe Beilage). Dieses Recht wird – soweit erforderlich – gesondert mit einer Dienstbarkeitsvereinbarung auf die Dauer des Bestandverhältnisses vertraglich gesichert. Sämtliche Maßnahmen, die hierfür bauseits zu treffen sind, sind von den Bebauungsplanwerbern auf ihre Kosten durchzuführen.

4) Vertragsgegenstand

Öffentliches Gut

Festgehalten wird, dass für die Erschließung des Bebauungsplangebietes eine Grundstücksfläche im Ausmaß von ca. 51 m<sup>2</sup> in das öffentliche Gut der Stadt Graz unentgeltlich übereignet wird.

- o Fläche die unentgeltlich übereignet wird:

Gdst. Nr.	KG	Fläche lt. GB	unentgeltliche Übereignung	ÖG
262/1	Algersdorf	14.145 m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup>	ÖG

Die Kongregation der Barmherzigen Schwestern vom Heiligen Vinzenz von Paul in Graz und der Benediktinerstift Admont übergeben unentgeltlich und lastenfrei in das öffentliche Gut der Stadt Graz und diese übernimmt in ihr Eigentum eine ca. 51 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Gdst. Nr. 262/1, EZ 18, KG 63107 Algersdorf mit allen Rechten und Pflichten, Rainen, Grenzen und Befugnissen, mit denen die Kongregation der Barmherzigen Schwestern vom Heiligen Vinzenz von Paul in Graz und der Benediktinerstift Admont diese Grundflächen bisher

besessen und benützt haben, oder aber zu besitzen und zu benützen berechtigt gewesen wären.

5) Lastenfreistellung

- a) Die **Kongregation der Barmherzigen Schwestern vom Heiligen Vinzenz von Paul in Graz** und der **Benediktinerstift Admont** sichern ausdrücklich zu und leisten der Stadt Graz dafür Gewähr, dass der Vertragsgegenstand frei von Geldlasten, insbesondere auch rückständigen Abgaben und öffentlich rechtlichen Beiträgen aller Art, allen sonstigen bücherlichen und außerbücherlichen Lasten, insbesondere auch Besitz- und Bestandrechte Dritter in das Eigentum der Stadt Graz übergeht.

Die **Kongregation der Barmherzigen Schwestern vom Heiligen Vinzenz von Paul in Graz** und der **Benediktinerstift Admont** erklären sich ausdrücklich damit einverstanden, sämtliche für die Freilassung, erforderlichen Erklärungen – sofern sie die gegenständliche Grundübereignung betreffen – bei Schad- und Klagloshaltung der Stadt Graz auf eigene Kosten über Verlangen der Stadt Graz zu erbringen.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

6) Allgemeine Bestimmungen

- a) Festgehalten wird, dass die gegenständliche Grundstücksfläche nicht im Verdachtsflächenkataster verzeichnet ist.
- b) Festgestellt wird, dass die Grundübereignung unentgeltlich erfolgt.
- c) Die **Kongregation der Barmherzigen Schwestern vom Heiligen Vinzenz von Paul in Graz** und der **Benediktinerstift Admont** verpflichten sich – falls erforderlich – alle notwendigen Erklärungen abzugeben und Behördenansuchen als grundbücherliche Eigentümer unverzüglich über Aufforderung durch die Stadt Graz zu unterfertigen.

7) Übergabe und Übernahme

Die tatsächliche physische Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes unter Punkt 4) mit Übergang von Besitz, Nutzen, Vorteil, Last, Gefahr und Zufall auf die Stadt Graz erfolgt, sofern in dieser Vereinbarung nicht anderes vereinbart wurde, nach Baufertigstellung, längstens mit Benützungsbewilligung bzw. Inbetriebnahme. Der Termin zur formalen Übergabe wird gesondert vereinbart. Die Stadt Graz kann daher diesen Vertragsgegenstand ab diesem Zeitpunkt insbesondere durch Begehung, Vermarkung, Bearbeitung und Veränderung in Besitz nehmen. Alle laufenden öffentlichen Abgaben, betreffend diesen Vertragsgegenstand gehen bis zum letzten Tag jenes



Monats, in dem die tatsächliche physische Übergabe und Übernahme des Vertragsgegenstandes erfolgt ist, jeweils zu Lasten der **Kongregation der Barmherzigen Schwestern vom Heiligen Vinzenz von Paul in Graz und des Benediktinerstiftes Admont** ab dem darauf folgenden Monatsersten zu Lasten der Stadt Graz.

8) Sonstige Bestimmungen

- a) Die Bestimmungen dieser Vereinbarung gelten sowohl für die Einzel- als auch Gesamtrechtsnachfolger im Grundeigentum sowie Miteigentum. Die **Kongregation der Barmherzigen Schwestern vom Heiligen Vinzenz von Paul in Graz und der Benediktinerstift Admont** verpflichten sich, alle mit diesem Vertrag begründeten Rechte und Verpflichtungen ihren Rechtsnachfolgern zu überbinden und diese wiederum zu verpflichten, sie auch ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.
- b) Die allfällige Veräußerung des Vertragsgegenstandes an einen Dritten zu einem Termin nach Abschluss der gegenständlichen Vereinbarung sowie die Begründung von obligatorischen und dinglichen Rechten, welcher Art auch immer sowie ein allfälliger exekutiver Zugriff auf den Vertragsgegenstand ist der Stadt Graz unverzüglich mitzuteilen. Die Stadt Graz ist für alle daraus allenfalls entstehenden Nachteile vollkommen klag- und schadlos zu halten.
- c) Die **Kongregation der Barmherzigen Schwestern vom Heiligen Vinzenz von Paul in Graz und der Benediktinerstift Admont** verpflichten sich die nach Baufertigstellung und nach erfolgter Endvermessung für die Herstellung der Grundbuchsordnung eventuell notwendigen Verträge, welche von der Stadt Graz errichtet werden, grundbücherlich zu unterfertigen.
- d) Als Stichtag für die Verrechnung der Steuern, Abgaben und Gebühren wird der dem Übergabetag nachfolgende Monatserste bestimmt.
- e) Die grundbücherliche Durchführung erfolgt nach §§ 15 ff LiegTeilG. Wenn dies nicht möglich sein sollte, dann ist ein grundbuchsfähiger Kaufvertrag samt allfälligen Nebenurkunden, der inhaltlich dieser Vereinbarung zu entsprechen hat von und auf Kosten der Stadt Graz zu errichten und von allen Vertragspartnern in grundbuchsfähiger Form zu unterfertigen.
- f) Sämtliche mit der Errichtung, Unterfertigung und der grundbücherlichen Durchführung dieser Vereinbarung verbundenen Kosten, Steuern, Abgaben und Gebühren einschließlich der Grunderwerbsteuer, gehen zu Lasten der Stadt Graz.

- g) Ertragsteuern, insbesondere eine allfällige Immobilienertragsteuer gehen jeweilig zu Lasten der **Kongregation der Barmherzigen Schwestern vom Heiligen Vinzenz von Paul in Graz** und dem **Benediktinerstift Admont**. Die Stadt Graz wird hinsichtlich einer dafür bestehenden Mithaftung von der **Kongregation der Barmherzigen Schwestern vom Heiligen Vinzenz von Paul in Graz** und dem **Benediktinerstift Admont** vollkommen klag- und schadlos gehalten.
- h) Festgestellt wird, dass der Vertragsgegenstand des Kaufvertrages gemäß § 30 Abs. 2 EStG zur Abwendung eines sonst notwendigen behördlichen Eingriffs erworben wird. Die Errichtung dieses Vertrages erfolgt demnach zwingend notwendig.
- i) Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung hat jeder Vertragsteil für sich allein zu tragen.
- j) Die Vermessung, die Errichtung des Teilungsplanes und die Herstellung der Grundbuchsordnung erfolgt durch die Mag. Abt. 10/6 – Stadtvermessungsamt auf Kosten der Stadt Graz.
- k) Jeder Vertragspartner ist verpflichtet dem anderen Vertragspartner schriftlich eine Anschriftsänderung bekannt zu geben, widrigenfalls Sendungen, an die in diesem Vertrag angeführte bzw. zuletzt bekannt gegebene Adresse als zugekommen gelten.
- l) Die Vertragspartner sind damit einverstanden, dass alle mit dieser Vereinbarung zusammenhängenden Daten von der Stadt Graz automationsunterstützt verarbeitet werden.
- m) Alle Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung werden wechselseitig angenommen.
- n) Für alle aus dieser Vereinbarung etwa entstehenden Rechtsstreitigkeiten wird gemäß § 104 JN einvernehmlich der Gerichtsstand des sachlich zuständigen Gerichtes in Graz bestimmt.
- o) Diese Vereinbarung wird in einem Original errichtet, das im Eigentum der Stadt Graz bleibt. Die **Kongregation der Barmherzigen Schwestern vom Heiligen Vinzenz von Paul in Graz** und der **Benediktinerstift Admont** erhalten eine Kopie.

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: .....  .....



14. Nov. 2017

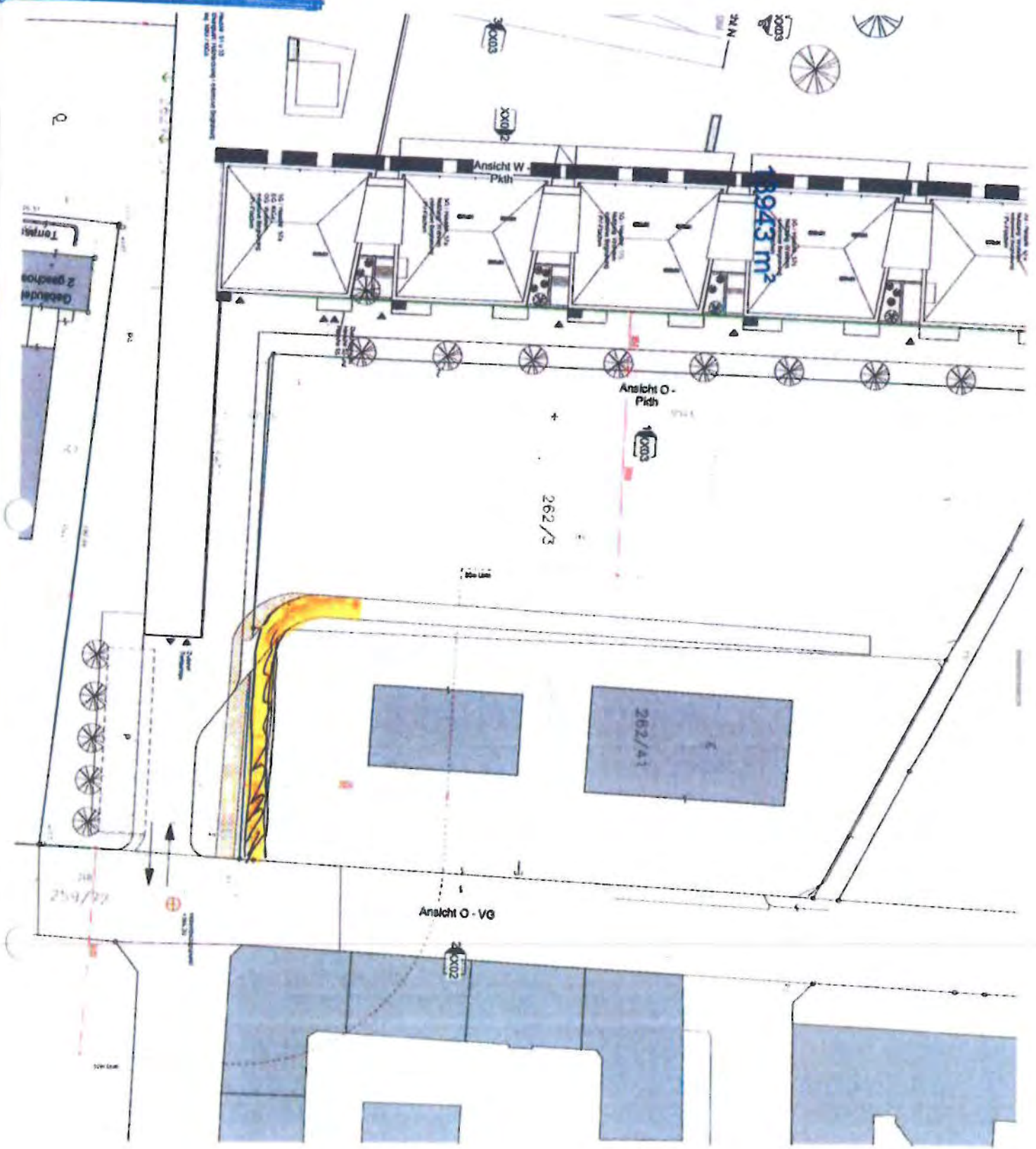
Graz, am

.....  
Für die Stadt Graz  
Für die Abteilung für Immobilien

  
*Elfi Janda (St. Admont Graz) Pommwagner*  
Kongregation der Barmherzigen  
Schwestern vom Heiligen Vinzenz  
von Paul in Graz

  
Benediktinerstift  
ADMONT  
A-8911 Admont I  
.....  
Benediktinerstift Admont

Beilage Zufahrt NEU



Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: ..... *M* .....

*RL*



### 14.20.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF "VINZENZGASSE-EISENGASSE"

Abtretungsplan  
A14\_014727\_2017

— Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches	
INHALT DES 3.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES 2002 DER LHST GRAZ	
(WA)	Aufließungsgebiet - Allgemeines Wohngebiet
0.2 - 0.8	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
— — — — —	Grenze zwischen unterschiedlichen Baukategorien

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41		
— — — — —	Baugrenztlinie	Bebauung
— — — — —	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
Gr. max. 18,00m	max. Gebäudehöhe	Bebauung
0.365,20	Höhenbezugspunkt	
TG	Tiefgaragen Zu/Abfahrt (ungefähre Lage)	Verkehrsflächen
P	Zu/Abfahrt (ungefähre Lage)	
P	Kfz-Abstellfläche (ungefähre Größe)	Verkehrsflächen
— — — — —	Straßenfluchtlinie	
— — — — —	Gemeindestraße	Verkehrsflächen
— — — — —	Verkehrsfläche	
— — — — —	Siedlungsöffentliche Grünfläche (ungefähre Lage)	Freiflächen
— — — — —	Freifläche	
— — — — —	Neue Laubbaumpflanzung, großkrönig (1. Ordnung, ungefähre Standorte)	Freiflächen
— — — — —	Neue Laubbaumpflanzung, mittelkrönig (2. Ordnung, ungefähre Standorte)	

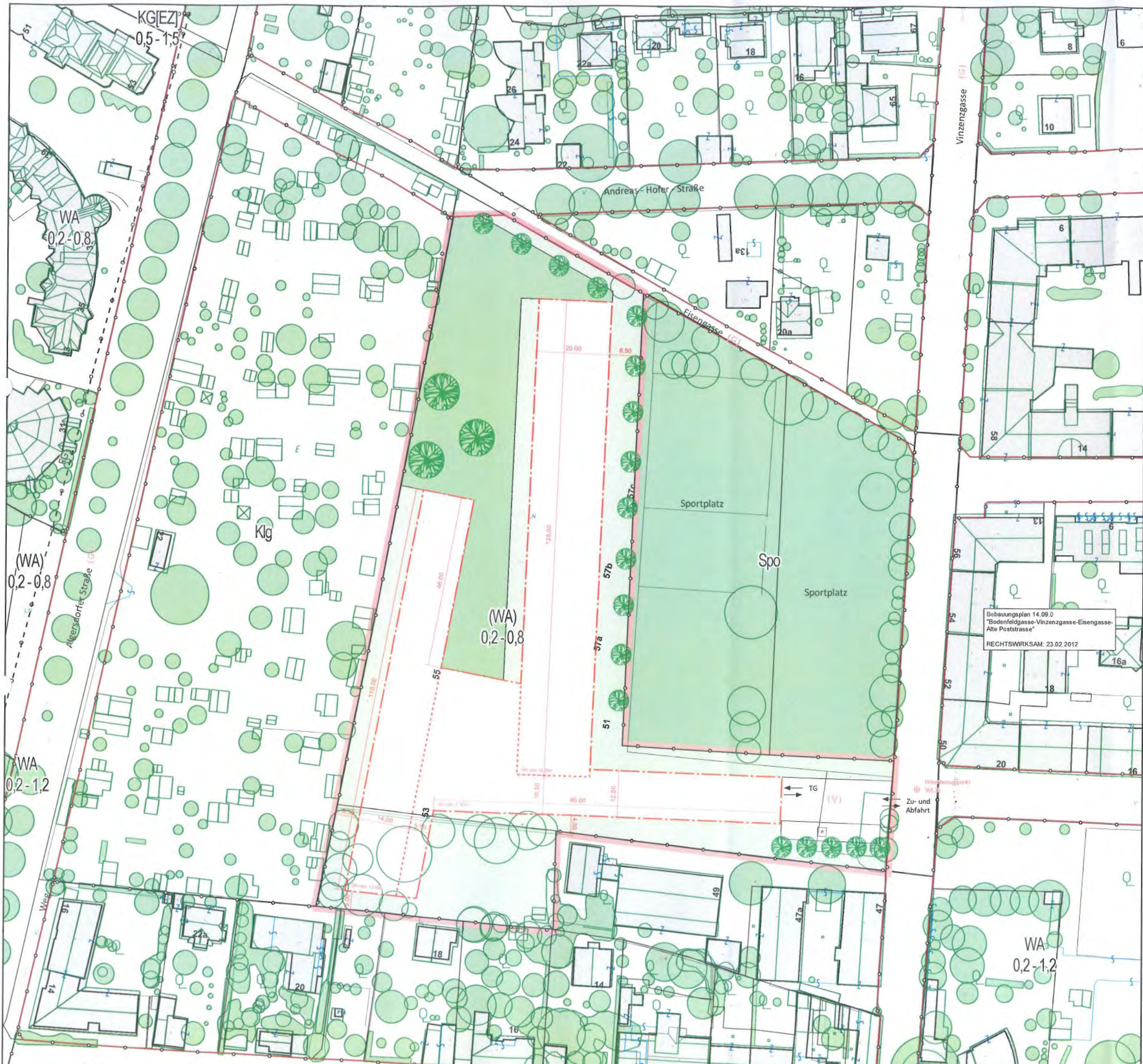
DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE	
— — — — —	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
— — — — —	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Kronendurchmesser bzw. Umriss aus Luftbildauswertung)	
— — — — —	Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
— — — — —	Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTBAULICHE KENNGROSSEN  
Fläche des Planungsgebietes ca. 13.997 m²

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: \_\_\_\_\_

14.20.0 BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF "VINZENZGASSE-EISENGASSE"		STADT GRAZ
A14_014727_2017		FÜR DEN GEMEINDERAT
Datum: Juni 2017	Inhaltliche Bearbeitung: DI. Markus GRÖSCHER	Dr. Bernhard WINDIGER
Digitale Bearbeitung: Armin LANG	STADTGRAZ	
AUFLAGE VOM 08	BESCHLUSSES DES GEMEINDERATES VOM	
RECHTSANWESAM AB	PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt	



### 14.20.0 BEBAUUNGSPLAN

"VINZENZGASSE-EISENGASSE"

A14\_014727\_2017

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

#### INHALT DES 3.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES 2002 DER LHST GRAZ

- (WA) Aufschließungsgebiet - Allgemeines Wohngebiet
- 0,2 - 0,8 Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
- Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

#### INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

- |                |  |                 |
|----------------|--|-----------------|
| ---            | Baugrenzlinie  | Bebauung        |
| ---            | Grenze unterschiedlicher Höhenzonen                                    |                 |
| GH max. 18,00m | max. Gebäudehöhe   |                 |
| 366,20         | Höhenbezugspunkt   | Verkehrsflächen |
| TG             | Tiefgaragen Zu-/Abfahrt (ungefähre Lage)                               |                 |
| P              | KFZ-Abstellfläche (ungefähre Größe)                                    |                 |
| ---            | Straßenfluchtlinie   | Verkehrsflächen |
| (G)            | Gemeindestraße   |                 |
| (V)            | Verkehrsfläche   | Freiflächen     |
| ---            | Siedlungsöffentliche Grünfläche (ungefähre Lage)                       |                 |
| ---            | Freifläche   |                 |
| ●              | Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1. Ordnung, ungefähre Standorte)   | Freiflächen     |
| ●              | Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2. Ordnung, ungefähre Standorte) |                 |

#### DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

- 25a Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
- 25a Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

#### DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME

(Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung)

- Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
- Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

#### STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 13.997 m<sup>2</sup>

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses  
 Der Schriftführer: *[Signature]*

Maßstab: 1:1 000

### 14.20.0 BEBAUUNGSPLAN "VINZENZGASSE-EISENGASSE"

A14\_014727\_2017

Datum: November 2017  
 Inhaltliche Bearbeitung: DI. Markus DRÖSCHER  
 Digitale Bearbeitung: Armin LANG

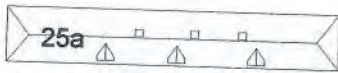
FÜR DEN GEMEINDERAT:  
 DI Bernhard INNINGER

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE



Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer



Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME  
(Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung)



Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes



Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 13.997 m<sup>2</sup>

Bestandteil des  
Gemeinderatsbeschlusses  
Der Schriftführer: *[Signature]*

Maßstab: 1:500



14.20.0 BEBAUUNGSPLAN  
"VINZENZGASSE-EISENGASSE"



A14\_014727\_2017

Datum: November 2017  
Inhaltliche Bearbeitung: DI. Markus DRÖSCHER  
Digitale Bearbeitung: Armin LANG

FÜR DEN GEMEINDERAT:

*[Signature]*  
DI Bernhard INNINGER

AUFLAGE VON                      BIS  
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:  
RECHTSWIRKSAM AB:

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt