

A 14–003808/2008

Bearbeiter: DI Bernhard Inninger

**04.13.0 Bebauungsplan****Fichtestraße – Grüne Gasse**

IV. Bez., KG Lend

Graz, am 01.03.2009

**Beschluss****ERLÄUTERUNGSBERICHT****1. Ausgangslage**

Mit Schreiben vom 11.02.2008 ersucht die GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen mbH als außerbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft 1524 und der KG Lend um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Diese Liegenschaft mit einer Größe von ca. 5.500 m<sup>2</sup> nimmt etwa die Hälfte eines im 3.0 Flächenwidmungsplan festgelegten „Aufschlieβungsgebietes - Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-1,2 ein.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist zur Aufhebung des Aufschlieβungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Eine geordnete Siedlungsentwicklung ist nur durch die Betrachtung des gesamten Aufschlieβungsgebietes zu gewährleisten. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 11.500 m<sup>2</sup> auf.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens lagen keine Vorplanungen vor:

Im Zuge einer eines Gutachterverfahrens wurde Architekt Michael Neuwirth, Graz, mit der Erstellung eines Gestaltungskonzeptes für das gegenständliche Planungsgebiet beauftragt.

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

Ziele des Bebauungsplanes:

- geordnete Siedlungsentwicklung
- angemessene Einfügung in das Straßenbild der Grüne Gasse u. Fichtestraße
- Verkehrserschließung mit minimaler Lärmbelästigung
- Erhöhung der Durchlässigkeit für den Fuß- und Radverkehr
- Sicherstellung von Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen

Zielsetzungen gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes Pkt.10.2.2 „Innerstädtische Wohngebiete mit hoher Dichte“ für den gegenständlichen Bereich:

- Sicherung der Wohnfunktion
- Verbesserung der Grünausstattung
- Freihaltung und Begrünung der Innenhöfe und Vorgärten
- Vermeidung gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen
- Weiterer Anschluss an die Fernwärme-Versorgung
- Festlegung der Bebauungsdichte und der Geschossanzahl entsprechend dem Gebietscharakter

## 2. Verfahren

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 17.09.2008 über die beabsichtigte Auflage des 04.13.0 Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung des Bebauungsplan – Auflagebeschlusses erfolgte gemäß § 27 Abs 2 in Verbindung mit dem § 29 Abs 3 bzw. § 33 Abs 1 Stmk. ROG im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 01.10.2008.

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 22.10.2008 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 02.10. bis 13.11.2008 langten 16 Einwendungen und 1 Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein. Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 04.13.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

### Verordnung:

#### § 3

#### Auflageentwurf:

(2) Zum Grundstück 1555 sind innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien die offene und die offene Bebauungsweise an der Grundstücksgrenze zulässig.

(3) Zum Grundstück 1557/1 ist ausschließlich die gekuppelte Bebauungsweise zulässig.

#### Geändert auf:

(2) Zum Grundstück 1555 ist ausschließlich die geschlossene Bebauungsweise zulässig.

(3) Zum Grundstück 1557/1 ist ausschließlich die geschlossene Bebauungsweise zulässig.

### Planwerk:

- 1.) zulässige Geschossanzahl entlang der südwestlichen Grenze des Planungsgebietes: Entfall des 15,0 m langen dreigeschossigen Bereiches, stattdessen viergeschossige Bebauung zulässig  
Diese Maßnahme erhöht den Gestaltungsspielraum für eine künftige Bebauung.
- 2.) zulässige Geschossanzahl entlang der Grüne Gasse: bereichsweise Höhenbeschränkung auf 3 Geschosse (statt ursprünglich max. 4 Geschosse)  
Diese Maßnahme trägt dem Charakter der gegenüberliegenden Bebauung Rechnung.

Die von diesen Änderungen betroffenen Grundstückseigentümer sowie die Aufsichtsbehörde und das Bezirksamt Lend wurden angehört, wobei keine Seite einen Einwand erhob.

### **3. Das Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 11.510 m<sup>2</sup> brutto lt. Grundbuchauszug vom 01.10.2007 auf. Derzeit steht es im grundbürgerlichen Eigentum von Walter Trumer, Graz.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
  - 3.0 Stadtentwicklungskonzept: Innerstädtisches Wohngebiet hoher Dichte
  - 3.0 Flächenwidmungsplan: Aufschlieβungsgebiet - Allgemeines Wohngebiet 0,2 – 1,2
    - Gründe für die Ausweisung als Aufschlieβungsgebiet (gemäß Anhang 1 zu §3 Abs. 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan):
      - Innere Erschlieβung (Verkehr und Infrastruktur)
      - Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
    - Deckplan 1 (Baulandz): Bebauungsplanpflicht
    - Deckplan 2 (Raumheizung): Verbot von Festbrennstoffen
    - Deckplan 3 (Hochwasser): nicht betroffen
    - Karte 1 (Abwasserentsorgung): zentrale Abwasserentsorgung
    - Karte 2 (Verkehrslärmkataster): Fichtestraße:  $L_{A,eq} < 40$  dB (nachts)  
Grüne Gasse:  $L_{A,eq} < 40$  dB (nachts)
    - Karte 3 (Energieversorgung): Fernwärme-Vorranggebiet
    - Karte 4 (Räumliches Leitbild): Mehrgeschossige, dichte, raumbildende Wohnbebauung
    - Stadtklimaanalyse: Wärmeinsel, nachts Murtalabwind
- Situierung und Umgebung

#### Großräumige Lage:

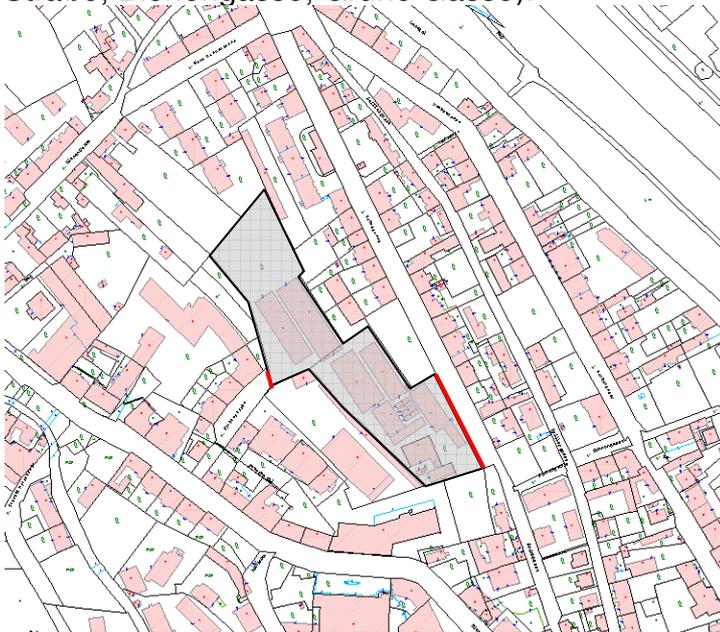
Das Planungsgebiet befindet sich ungefähr 500 m nördlich des Lendplatzes. Der Bezirk Lend weist mit 61 Einwohnern / ha eine der höchsten

Bevölkerungsdichten der Stadt Graz auf (knapp nach St. Leonhard und Jakomini). Gleichzeitig weist der Bezirk lt. Flächenwidmungsplan einen Freilandanteil von nur 9% auf, was der mit Abstand niedrigste Wert im Stadtgebiet ist (Durchschnitt = 47%).

Allgemein ist die Bebauung des Quartiers in Maßstäblichkeit, Höhe, Alter und Nutzung heterogen.

#### Kleinräumige Umgebung:

Mit Ausnahme eines kleinen Bereiches an der Grünen Gasse grenzt das Planungsgebiet nicht an öffentliche Verkehrsflächen, sondern liegt gleichsam als Insel hinter der für die Straßenräume maßgeblichen Bebauung (Wiener Straße, Bienengasse, Grüne Gasse).



Ausschnitt aus dem Kataster:  
Das Planungsgebiet grenzt nur  
in Teilbereichen an das  
öffentliche Gut

#### Diese besteht...

... im Norden aus hohen Geschosswohnbauten (Nachkriegszeit bis 1970er Jahre), mit Traufhöhen von 20 bis 23 m, von der Straßenfluchtlinie zurückgesetzt bzw. in offener Bauweise.

... im Nordwesten aus einer kleinteiligen gekuppelten bzw. geschlossenen Straßenrandbebauung entlang der Bienengasse; die dazugehörigen Grundstücke reichen mehr als 100m in die Tiefe (bis zum Planungsgebiet) und sind teilweise auch im rückwärtigen Bereich bebaut, teilweise als Garten genutzt.

... im Westen aus der geschlossenen Verbauung an der Wiener Straße (typische Traufhöhen zwischen 12 und 20 m), mit einem in den 1990ern dahinter errichteten 5-geschossigen Studentenheim (Arch. Kada). Die nordseitig 4-geschoßig und geschlossen bebaute Fichtestraße führt zum Planungsgebiet.

... im Südwesten und Süden aus der geschlossenen Verbauung an der Wiener Straße (typische Traufhöhen zwischen 12 und 20 m) mit einem dahinter befindlichen großflächigen Gewerbebetrieb (Kfz), der im Norden bis an die Fichtestraße heran reicht – siehe auch unten stehende Anmerkung!

... im Osten aus der 3- bis 4-geschossigen, in diesem Abschnitt geschlossenen Bebauung der Grünen Gasse (Traufhöhen 12 – 17 m), wobei als Sonderfall hinter den 4-geschossigen Häusern Grüne Gasse 37 und 39 eine zweite Häuserzeile (3-geschossige Wohnhäuser) besteht.

An der gegenüberliegenden Straßenseite liegt eine geschlossene, überwiegend 3- bis 4-geschossige Bebauung vor, die nach Süden zu in eine 2-geschossige offene Bebauung übergeht.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung vom 23.08.2007 eben. Es weist keinen nennenswerten Baumbestand auf.

Am Areal bestehen mehrere Glashäuser (Erwerbsgärtnerei) und ein betriebszugehöriges Wohnhaus.

- Infrastruktur

Der Gebietsbereich ist aufgrund seiner innerstädtischen Lage mit allen infrastrukturellen Einrichtungen gut erschlossen. Die Versorgungseinrichtungen konzentrieren sich am Lendplatz, Gastronomie und kleine Geschäfte sind darüber hinaus auch dezentral vorhanden.

Kinderbetreuungseinrichtungen:

- Anton Afritsch Kinderkrippe und Kindergarten (Luftlinie 500 m)
- (Heilpädagogischer) Kindergarten Mosaik (Luftlinie 800 m)
- Städtischer Kindergarten Kalvarienbergstraße (Luftlinie 850)
- Städtische Kinderkrippe und Kindergarten Erlengasse (Luftlinie 1.100)

Schulen und Horte:

- Volksschule Hirten, Hauptschule Fröbel (Luftlinie 700 m)
- Volksschule Gabelsberger, Hauptschule Kepler (Luftlinie 700 m)
- Landessonderschule für körperl. u. mehrl. beh. Kinder (Luftlinie 700 m)
- Sonderschule Graz – St.-Andrä (Luftlinie 500 m)
- AHS: BRG Keplerstraße (Luftlinie 700 m)
- AHS: Modellschule Graz (Luftlinie 700 m)
- HBLA Graz Schrödingerstraße (Luftlinie 350 m)
- Hort am Fröbelpark (Luftlinie 500 m)
- Hort Am Damm (Luftlinie 300 m)

Senioreneinrichtungen:

- Stützpunkt mobile Dienste: Rotes Kreuz (Luftlinie 150 m)
- Stützpunkt mobile Dienste: COMPASS (Luftlinie 500 m)
- DSA- Dienststelle (Luftlinie 150 m)
- Notarztstützpunkt (Luftlinie 500 m)
- Humanitas Stadtresidenz (Luftlinie 600 m)

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Wiener Straße. Diese kann über die Fichtestraße oder über die Grüne Gasse (dzt. Einbahn von Norden nach Süden) erreicht werden.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 300 m - Radius gegeben.

- Buslinie 40 in beide Richtungen, Haltestelle in der Wiener Straße, ca. 10-Minuten-Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Buslinie 67 in beide Richtungen, Haltestelle in der Wiener Straße, ca. 10-Minuten Takt, inkl. Wochenendverkehr
- Regionalbuslinien am Lendplatz

Die Grüne Gasse (und östlich anschließend die Zeillergasse und Neubaugasse) stellt als „Radroute in einer Tempo-30-Straße“ den Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz her. Über die Radgasse kann der rechtsufrige Murradweg erreicht werden.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich sowohl in der Fichtestraße als auch in der Grüne Gasse.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund zu versickern bzw. zu verrieseln.

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

#### **4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet**

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet (Zitat gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs. 2 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002):

- Innere Erschließung (Verkehr und Infrastruktur)
- Geordnete Siedlungsentwicklung, Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild

Beide Aufschließungserfordernisse sind mit der Verordnung des ggst. Bebauungsplanes noch nicht zur Gänze erfüllt.

Vielmehr wird die Aufhebung des Aufschließungsgebietes an die vertragliche Sicherstellung der Umsetzung der erforderlichen Verkehrsinfrastruktur (Geh- und Radweg) sowie der kostenlosen Abtretung dieser Verkehrsflächen in das öffentliche Gut gebunden.

Diesbezüglich hat die GWS als Eigentümerin des **Grundstückes 1524** am 05.02.2009 der Abteilung für Liegenschaftsverkehr einen entsprechenden Vertrag vorgelegt, so dass das betreffende Grundstück in **vollwertiges Bauland** umgewandelt werden kann.

Für den südlichen Teil des Planungsgebietes hingegen bleibt auch nach dem Beschluss des Bebauungsplans die Widmung als Aufschließungsgebiet solange aufrecht, bis auch für diese Teilfläche ein privatrechtlicher Vertrag abgeschlossen ist.

## **5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG**

(siehe dazu §§ 3 – 7 der VO)

Durch Baugrenz- und Baufluchtlinien sowie Höhenfestlegungen wird eine geschlossene Bebauung an der Fichtestraße vorgegeben, deren differenzierte Höhenstaffelung der kleinteiligen Bebauung an der gegenüberliegenden Straßenseite Rechnung trägt, ohne die Typologie des Straßenraumes (geschlossene Bebauung ohne Vorgartenzone) zu schwächen. Ansonsten wird eine Bebauung aus mehreren Zeilen festgelegt, die sich an den Bauplatzgrenzen ausrichten und zwischen denen Grünflächen (Innenhöfe) unbebaut bleiben.

Aufgrund der hohen Dichte und teilweise geringen Abstände zu bestehenden Nachbarbebauungen erfolgt eine äußerst stringente Festlegung der zulässigen Bebauung. Auch untergeordnete Gebäudeteile (Balkone, Laubengänge etc.) dürfen die Baugrenzen lt. Planwerk nicht überschreiten; das selbe gilt für Tiefgaragenrampeneinhausungen.

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

Es werden differenzierte Höhenfestlegungen unter Berücksichtigung der Abstände zu anderen Gebäuden und zu den Bauplatzgrenzen getroffen, wobei in Teilbereichen bis zu 5 oberirdische Geschosse zulässig sind.

Für Fassaden zum öffentlichen Gut werden gestalterischen Vorgaben erlassen.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN**

Die Zufahrt für den nördlichen Teil des Planungsgebietes erfolgt von der Fichtestraße aus. Die Zufahrt für den südlichen Teil des Planungsgebietes erfolgt von der Grüne Gasse aus. Zwischen den beiden Teilen besteht für den motorisierten Verkehr keine oberirdische Verbindung.

Als Verbindung von der Fichtestraße zur Grünen Gasse (und in weiterer Folge an den Lendkai / Naherholungsraum Mur / Murradweg) wird ein Geh- und Radweg entlang der südwestlichen und südlichen Grundstücksgrenze festgelegt.

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen erforderlich:

- Fichtestraße: ca. 300 m<sup>2</sup> zur Anlage der Fahrbahn, eines Geh- und Radweges und einer Grünfläche (entsprechend der Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan als Verkehrsfläche)
- Entlang der südwestlichen und südlichen Grenze des Planungsgebietes: ca. 1.000 m<sup>2</sup> zur Herstellung eines öffentlichen Geh- und Radweges mit Grünstreifen

Die Übernahme ins öffentliche Gut erfolgt aus folgenden Gründen:

- Durchgängigkeit
- Sinnvolle Durchwegung des Baugebietes – Förderung der sanften Mobilität

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 8 der VO) :

Unmittelbar an den Grundstücksgrenzen sind die beiden Tiefgaragenein- und Ausfahrten vorgesehen; auch die oberirdischen Stellplätze werden über dieselben Zufahrten erschlossen. Jene sind in Anlehnung an das Gestaltungskonzept - mit einem intensiv begrünten Flugdach zu überdecken.

Entsprechend § 71 (4) Stmk BauG wird die Mindestanzahl an Tiefgaragenstellplätzen, oberirdischen Stellplätzen und überdachten Fahrradabstellplätzen festgelegt.

## **7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG**

(siehe dazu §§ 6, 8 und 9 der VO)

Eine Begrünung von Tiefgaragen und Flachdächern wird vorgegeben; insgesamt darf der Versiegelungsgrad höchstens 55% betragen. Eine der unbebauten Bauplatzfläche angemessene Anzahl an Baumpflanzungen wird (in Übereinstimmung mit den Freiraumplanerischen Standards für die Baulandgestaltung und mit der Stellungnahme der A 10/5) vorgegeben. Dies erfolgt auch unter Berücksichtigung des vorliegenden Gestaltungskonzeptes, das eine unregelmäßige, aufgelockerte Anordnung von Bäumen am gesamten Areal vorsieht und diesbezüglich von der A 10/5 ausdrücklich zur Umsetzung empfohlen wurde.

Wie im Gestaltungskonzept vorgesehen und von der Jury hervorgehoben, ist über den oberirdischen Stellplätzen ein sog. „Gründeck“, d.h. eine intensiv begrünte Fläche, herzustellen.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden. Die Baumpflanzungen entlang der Geh- und Radwege sind mit Robinien vorzunehmen, für die Pflanzungen im Inneren der Wohnanlage wird vor allem die Zierkirsche empfohlen.

## 8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 04.13.0 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 Stadtplanes 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.
- Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

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:

(D.I. Michael Redik)

### Beilagen:

- Auszüge aus dem „Gutachten über die zu erwartenden Schallimmissionen in der Nachbarschaft“, erstellt von der Dr. Tomberger ZT GmbH, Graz (insgesamt 4 Seiten)
- Auszüge aus der „Verkehrstechnischen Untersuchung“, erstellt von der ZIS+P Sammer&Partner ZT GmbH, Graz (insgesamt 2 Seiten)
- 2 Schrägluftbilder (2007)