

A 14\_003478\_2011\_12

Bearbeiter: DI Wipfler

**14.09.0 Bebauungsplan  
Bodenfeldgasse/Vinzenzgasse/  
Eisengasse/Alte Poststraße**

Graz, am 30.01.2012

XIV.Bez., KG Algersdorf

**Beschluss**

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

**1. Ausgangslage**

Mit Schreiben vom 17.03.2011 wurde das Stadtplanungsamt von der BK Immo Projekt Bodenfeldgasse 8 GmbH & Co KG als Grundeigentümerin der Liegenschaft Bodenfeldgasse 8 und 8a (Grundstücke Nr. 262/38, .309 und .733) der KG Algersdorf ersucht einen Bebauungsplan zu erstellen, da ihre Liegenschaft für eine Wohnbebauung genutzt werden soll und eine Tiefgarage errichtet werden soll.

Die Größe des Bauplatzes beträgt 1.863 m<sup>2</sup>.

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

Die Bauplatz befindet sich dabei in dem Straßengeviert Bodenfeldgasse/Vinzenzgasse/Eisengasse/Alte Poststraße, jenem Gebietsbereich, für welchen in Folge der Bebauungsplan erstellt wird und der eine Gesamtgröße von ca. 11.881 m<sup>2</sup> aufweist.

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

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

Vom Antragsteller wurde das Architekturbüro DI Peter Gleis mit der Erstellung eines Entwurfes für den Bauplatz Bodenfeldgasse 8 und 8a beauftragt. Dieser wurde vom Stadtplanungsamt geprüft.

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

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

## **2. Verfahren**

Der 14.09.0 Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 03.11.2011 bis zum 29.12.2011 öffentlich aufgelegt.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die Eigentümer der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Am 01.12.2011 wurde während der Auflagefrist eine öffentliche Informationsveranstaltung im Rathaus durchgeführt.

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

## **3. Einwendungen**

Während der Anhörungsfrist langten 1 Einwendung und 3 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Die Einwendung und die Stellungnahmen haben keine Änderung des Auflageentwurfes zur Folge.

## **4. Das Planungsgebiet**

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
  - 3.0 Stadtentwicklungskonzept:  
Gemäß dem 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes der Landeshauptstadt Graz ist der Gebietsbereich als „Innerstädtisches Wohngebiet hoher Dichte“ festgelegt.
  - Flächenwidmungsplan – 2002  
Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplangebiet als „Allgemeines Wohngebiet mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 – 1,2“ ausgewiesen.

- Deckplan 1 (Baulandzonierung)  
Es ist zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen.
- Deckplan 2 (Beschränkungszone für die Raumheizung)  
Der Bereich liegt in der Beschränkungszone – es gilt für anzeigepflichtige Heizanlagen das Verbot von festen Brennstoffen.
- Deckplan 3 (Hochwasserabfluss – Mur und Grazer Bäche)  
Nicht betroffen
- Karte 1 (Abwasserentsorgung)  
Bauland – kanalisiert
- Karte 3 (Energieversorgung)  
Kommunales Energiekonzept (dieses ersetzt die Karte 3 – Versorgung mit Fernwärme und Erdgas):  
kurz bis mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme
- Großräumige Lage:

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

Der Bereich wird u.a. durch die vorstädtische, gründerzeitliche Bebauung in der Bodenfeldgasse, der Vinzenzgasse und der Alten Poststraße bestimmt. Neuere Gebäude in der Bodenfeldgasse und ganz neu in der Eisengasse fügen sich in das Straßen- und Ortsbild der geschlossenen Bebauung ein.

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

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

- Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet

Im Osten:

Gegenüber der Alten Poststraße befinden sich eine Tankstelle und ein größerer Lebensmittelmarkt.

Im Süden:

Entlang der Bodenfeldgasse sind 3- bis 4-geschossige Gebäude in geschlossener Bebauung vorhanden. Die Gebäude weisen Satteldächer auf. Es sind auch Ergänzungen der Baulücken geplant. So existiert derzeit eine Einreichplanung für die Liegenschaft Bodenfeldgasse 9 für ein dreigeschossiges Wohngebäude mit

Satteldach. Der Bereich zwischen der Bodenfeldgasse und der Lilienthalgasse wird durch den rechtswirksamen 14.07.0 Bebauungsplan „Lilienthalgasse“ erfasst.

Im Westen:

Hier befindet sich eine ausgedehnte Sportanlage der Stadt Graz. Das Areal ist im Flächenwidmungsplan als „Freiland – Sondernutzung Sport“ ausgewiesen.

Im Norden:

Nördlich der Eisengasse befinden sich eine 3-geschossige Wohnanlage aus den 80er Jahren mit Satteldach, zwei 3-geschossige, gründerzeitliche Wohngebäude mit Satteldach und ein 5- bis 6-geschossiger Wohnblock aus den 60er Jahren.

- Baubestand im Planungsgebiet

Im Osten:

- zwei gründerzeitliche Wohngebäude, Alte Poststraße 90 – 92; 3-geschossig (hohe Altbaugeschosse) mit Satteldach.

Im Süden (von Osten beginnend):

- drei gründerzeitliche Wohngebäude Bodenfeldgasse 2, 4 und 6; 3-geschossig (hohe Altbaugeschosse) mit Satteldach.
- der angesuchte Bauplatz der Antragstellerin, Bodenfeldgasse 8 und 8a.
- ein langgestrecktes Wohngebäude Bodenfeldgasse 16 aus den 80er Jahren; 3- bis 5-geschossig mit Satteldach.
- ein gründerzeitliches Wohngebäude (Eckhaus) Bodenfeldgasse 20 und Vinzenzgasse 50; 4-geschossig (hohe Altbaugeschosse) mit Satteldach

Im Westen:

- zwei gründerzeitliche Wohngebäude, Vinzenzgasse 52 und 54; 4-geschossig (hohe Altbaugeschosse) mit Satteldach.

Im Norden (von Westen beginnend):

- ein gründerzeitliches Wohngebäude (Eckhaus) Vinzenzgasse 56 und Eisengasse 13, 4-geschossig (hohe Altbaugeschosse) mit Satteldach
- ein neuerrichtetes Wohngebäude aus jüngster Zeit, Eisengasse 6; 3-bis 4-geschossig mit teilweise geneigtem Dach
- zwei niedrigere, gründerzeitliche Gebäude, Eisengasse 7 und 5; 2-geschossig (Altbaugeschosse) mit Satteldach.
- ein niedriger, vor kurzem sanierter Gebäudekomplex mit einer aus älterer Zeit gegebenen Innenhofbebauung, Eisengasse 3, 1- bis 2-geschossig mit Satteldach und Pultdach
- eine 1-geschossige, hallenartig bebaute Eckliegenschaft Eisengasse 1/Alte Poststraße 88

Im westlichen Innenhofbereich:

- Hier befinden sich die kleineren Gebäude Bodenfeldgasse 16a (2-geschossig mit Walmdach), Bodenfeldgasse 18 (2-geschossig mit Pultdach), Bodenfeldgasse 18a (1-geschossig mit Pultdach) und Vinzenzgasse 52a (2-geschossig mit Pultdach).

- Baubestand am Bauplatz der Antragstellerin

Es existieren am Bauplatz diverse Hallen und Bürogebäude einer ehemaligen Spedition. Die bebauten Flächen reichen weit in den Innenbereich des Bau-blockes hinein. Das Straßenbild zeigt sich nicht gut gestaltet. Im Osten und Westen reichen die Brandwände der Nachbargebäude bis an den Bauplatz heran.

- Topographie/Baubestand

Das Planungsgebiet ist annähernd eben; ebenso der Bauplatz der Antragstellerin.

Diverse Obstbäume sind im Hofbereich des Grundstückes Nr. 262/38 am Bauplatz der Antragstellerin zu finden.

Im weiteren Planungsgebiet des Bebauungsplanes sind einige Bäume gegeben, welche – auch bei einer Ergänzung der Bebauung und der Baulücken - erhalten werden können. Bei der Bebauung entlang der Eisengasse sind Vorgärten zur Straße hin gegeben.

- Infrastruktur

Der Gebietsbereich ist mit infrastrukturellen Einrichtungen voll erschlossen.

Einkaufsmöglichkeiten und andere Infrastruktureinrichtungen befinden sich im Bereich der Alten Poststraße. Diverse Schulen und ein Kindergarten sind in Nahlage gegeben.

- Erschließung/Verkehr

Individualverkehr:

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

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

Bei Neubebauungen hat die Parkierung weitgehendst in Tiefgaragen zu erfolgen.

Öffentlicher Verkehr:

Die Strab-Linie1 führt im Süden an der Georgigasse vorbei. Die Entfernung des Planungsgebietes von der Haltestelle Georgigasse beträgt ca. 400 m. Die Intervallzeit beträgt tagsüber 10 Minuten.

Geh- und Radwege: Gehsteige sind in allen Straßen vorhanden. Entlang der Alten Poststraße führt ein Radweg.

- Ver- und Entsorgung

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

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

Gemäß dem „Kommunalen Energiekonzept“ liegt der Bereich in einem kurz- bis mittelfristig geplanten Erweiterungsgebiet der Fernwärme.

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

### **a. Bauplatz der Antragstellerin (Bodenfeldgasse 8 und 8a)**

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Wohnbebauung gemäß der im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 festgelegten Widmungskategorie „Allgemeines Wohngebiet“. Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzl原因en festgelegt. Unabhängig von den Baugrenzl原因en gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

Auf dem Bauplatz der Antragstellerin wurde das von Architekt DI Peter Gleis vorgelegte Gestaltungskonzept geprüft und als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen.

Demzufolge wird entlang der Bodenfeldgasse die im Gebiet vorhandene straßenbegleitende Bebauung in ähnlicher Höhe wie die benachbarten Bestandsgebäude fortgesetzt. Die Bebauung zeigt einen 2- bis 4-geschossigen Baukörper entlang der Straße, welcher ein extensiv begrüntes Flachdach aufweist. Im Inneren wird der Bauplatz – bis auf einen 2-geschossigen Bauteil im Osten, welcher bestehen bleibt und ein intensiv begrüntes Flachdach erhalten soll – entkernt und eine Tiefgarage errichtet.

### **b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:**

Im weiteren Planungsgebiet werden die Baumassen auf den noch geringer verbauten Bauplätzen im Norden und Nordosten in ortstypischer Weise in geschlossener Bebauung festgelegt.

Dabei ergibt sich im Nordosten die Möglichkeit noch eine größere Baumasse als Eckbebauung Alte Poststraße 88/Eisengasse 1 in Zukunft zu verwirklichen. Ebenso sind noch Ergänzungen (Aufstockungen) im Norden bei den Gebäuden Eisengasse 5 und 7 möglich. Auch eine eventuell zukünftig neue Bebauung der Liegenschaft Eisengasse 3 (die Gebäude dieser Liegenschaft wurden vor kurzem saniert – eine neue Bebauung ist erst ferner Zukunft eventuell möglich) wird durch den Bebauungsplan geregelt.

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

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

### **a. Bauplatz der Antragstellerin (Bodenfeldgasse 8 und 8a):**

Hier wird eine Tiefgarage für ca. 33 Pkw-Stellplätze hergestellt. Der Innenhof bleibt dabei „autofrei“.

### **b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:**

Bei Bebauungen auf den kleineren Grundstücken ist die Parkierung in der Erdgeschoß-Zone oder in einer Tiefgarage möglich. Wenn die Parkierung technisch nicht möglich ist, ist in den Bauverfahren auch eine Ausnahme für die Errichtung von Pkw-Stellplätzen zulässig. Eine Parkierung in den Hofzonen ist nicht zulässig.

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

### **a. Bauplatz der Antragstellerin:**

Der Innenbereich wird für Eigengärten (den Erdgeschoßwohnungen zugeordnet), für allgemeine Grünanlagen und für Kinderspielflächen genutzt. Im Inneren sind auch Baum- und Buschpflanzungen gegeben.

Die Flachdächer bei der neuen Bebauung sind teilweise intensiv und teilweise extensiv begrünt.

### **b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:**

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

Somit können die Hofbereiche teilweise als Grünflächen ausgebildet werden bzw. bleiben. Baumpflanzungen sind ebenso in den Innenbereichen durchzuführen. Sollten Flachdächer ausgeführt werden, sind diese zu begrünen.

Entlang der Eisengasse sind die bestehenden Vorgärten zu erhalten.

## **8. Allgemeines**

- Der 14.09.0 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.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Arch. Heinz Schöttli)

Beilagen:

- Luftbild Schrägaufnahme mit Angabe des Bauplatzes der Antragstellerin
- Ausschnitt Bebauungskonzept der Antragstellerin

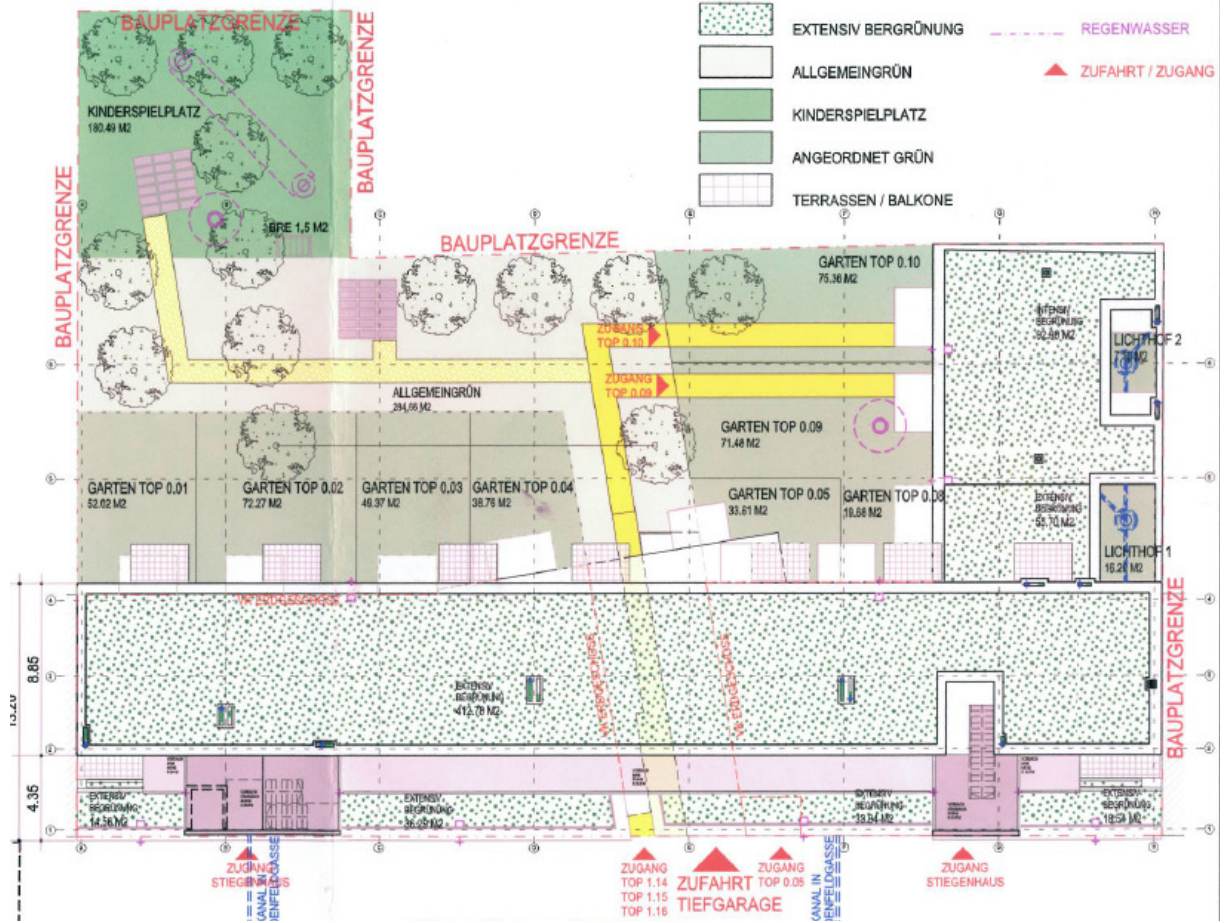




AUSSENANLAGENPLAN M 1:250

LEGENDE

- GEHWEG
- EXTENSIV BERGRÜNUNG
- ALLGEMEINGRÜN
- KINDERSPIELPLATZ
- ANGEORDNET GRÜN
- TERRASSEN / BALKONE
- SCHMUTZWASSER
- REGENWASSER
- ▲ ZUFAHRT / ZUGANG





ARCHITEKT DI PETER GLEIS  
reguliert und beeideter Ziviltechniker  
1 Graz Tel.0316/61-13-85 Fax.0316/61-13-85-4  
eMail: info@architektur-gleis.at

PROJEKT: 166  
BODENFELDGASSE, 8  
8020 GRAZ

DATUM: 17.03.2011  
INDEX: -

MASSSTAB: 1:200  
PLAN NR.: VE04

INHALT:  
ANSICHT STRASSE