

A 14\_053291\_2012

Bearbeiter: DI Wipfler

**14.12.0 Bebauungsplan  
Algersdorfer Straße/Lerchengasse/  
Vinzenzgasse/Lilienthalgasse**

Graz, am 13.06.2013

XIV.Bez., KG Algersdorf

**Beschluss**

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

**1. Ausgangslage**

Mit Schreiben vom 31.10.2012 wurde das Stadtplanungsamt von der Alte Feuerwehr ErrichtungsGmbH (Ing. Konrad) als Käuferin der Liegenschaften Algersdorfer Straße 10 und 12 und der Liegenschaft Lerchengasse 33 (Grundstücke Nr. .535, .448 und .254 der KG Algersdorf) ersucht einen Bebauungsplan zu erstellen, da die Baufläche für eine Wohnbebauung genutzt werden soll und eine Tiefgarage errichtet werden soll.

Die Größe des Bauplatzes beträgt 2.258 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.

Der Bauplatz befindet sich dabei in dem Straßengeviert Algersdorfer Straße/Lerchengasse/Vinzenzgasse/Lilienthalgasse, jenem Gebietsbereich, für welchen in Folge der Bebauungsplan erstellt wird und der eine Gesamtgröße von ca. 15.224 m<sup>2</sup> aufweist.

Der Gebietsbereich ist gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept als „Innerstädtisches Wohngebiet hoher Dichte“ festgelegt.

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

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan 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 Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 04.04.2013 bis zum 31.05.2013 öffentlich aufgelegt. Am 29.04.2013 fand im Pfarrsaal St. Vinzenz eine Bürgerinformation zum Bebauungsplan statt.

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

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

Es erfolgte keine Einwendung.

## 3. Das Planungsgebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
  - 3.0 Stadtentwicklungskonzept:  
Gemäß dem 4.0 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 Nordwesten von Eggenberg im Geviert Algersdorfer Straße/ Lerchengasse/Vinzenzgasse/Lilienthalgasse.

Der Bereich wird u.a. durch die vorstädtische, gründerzeitliche Bebauung in der Lerchengasse, der Vinzenzgasse und der Lilienthalgasse bestimmt. Neuere Gebäude (z.B. in der Lilienthalgasse) fügen sich in das Straßen- und Ortsbild der geschlossenen Bebauung ein.

Das Straßengeviert liegt 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 Westen:

Hier befindet sich das Areal der Volks- und Hauptschule Algersdorf mit einem prägnanten, 3-geschossigen Schulgebäude aus der Gründerzeit (3.0 Flächenwidmungsplan 2002: „Allgemeines Wohngebiet – Ersichtlichmachung Volks- und Hauptschule“).

Im Norden (von Westen nach Osten beschrieben):

Nördlich der Lerchengasse befinden sich eine 3-geschossige Wohnanlage aus den 90er Jahren mit flachgeneigtem Satteldach, vier Liegenschaften mit von der Straße zurückgesetzten kleineren Wohngebäuden, und sechs Liegenschaften mit zum Teil hohen gründerzeitlichen Wohngebäuden, deren Bauungen jeweils an der Straße situiert sind und welche alle Satteldächer aufweisen. Es ist ablesbar, dass eine maximal 3-geschossige Bebauung städtebaulich am besten dem Straßenraum entspricht.

Im Osten:

Gegenüber der Vinzenzgasse befindet sich die St. Vinzenzkirche. Weiter im Osten folgt eine Bebauung aus jüngster Zeit, welche zum Straßenraum der Lilienthalgasse eine 3-geschossige Bebauung plus ein zurückgesetztes Penthouse-Geschoss zeigt.

Im Süden:

Entlang der Lilienthalgasse sind überwiegend gründerzeitliche und vorgründerzeitliche Wohngebäude mit Satteldächern gegeben. Sie sind von unterschiedlichen Gebäudehöhen. Eine Liegenschaft weiter im Osten ist mit einem neueren Wohngebäude bebaut. Es ist ablesbar, dass eine maximal 3-geschossige Bebauung städtebaulich am besten dem Straßenraum entspricht.

- Baubestand im Planungsgebiet

Im Westen:

- Im Westen des Bebauungsplangebietes liegt der angesuchte Bauplatz der Alte Feuerwehr ErrichtungsGmbH, der von drei Seiten durch die anliegenden Straßen Lilienthalgasse, Algersdorfer Straße und Lerchengasse umschlossen wird.

Im Norden (von Osten beginnend):

- Lerchengasse 3: gründerzeitliches Wohngebäude, 3 1/2-geschossig mit Satteldach
- Lerchengasse 5: gründerzeitliches Wohngebäude, 3-geschossig mit Satteldach
- Lerchengasse 7: vorstädtisches Wohngebäude, 1 1/2-geschossig mit Satteldach
- Lerchengasse 11: Wohngebäude, 2-geschossig mit Satteldach
- Lerchengasse 13: Wohngebäude, 2-geschossig mit Satteldach
- Lerchengasse 15: Wohngebäude aus jüngerer Zeit, 2 1/2-geschossig mit Satteldach
- Lerchengasse 19: Wohngebäude, 2-geschossig mit Satteldach
- Lerchengasse 21: unbebaut
- Lerchengasse 23: Wohngebäude, 2-geschossig mit Satteldach
- Lerchengasse 25: vorgründerzeitliches Wohngebäude, 1 1/2-geschossig mit Satteldach
- Lerchengasse 27: vorgründerzeitliches Wohngebäude, 1 1/2-geschossig mit Satteldach
- Lerchengasse 29: gründerzeitliches Wohngebäude, 3-geschossig mit Satteldach
- Lerchengasse 31: gründerzeitliches Wohngebäude, 2-geschossig mit Satteldach

Im Osten:

- Vinzenzgasse 41: vorgründerzeitliches Gewerbe- und Wohngebäude, 1 1/2-geschossig mit Satteldach (Kirchenwirt).

Im Süden (von Osten beginnend):

- Lilienthalgasse 24: Wohn- und Geschäftsgebäude (Schutzengel-Apotheke), 2-geschossig mit flachgeneigtem Satteldach
- Lilienthalgasse 26: gründerzeitliches Wohngebäude, 3-geschossig mit Satteldach
- Lilienthalgasse 28: gründerzeitliches Wohngebäude, 3-geschossig mit Satteldach
- Lilienthalgasse 30: Wohngebäude, 3-geschossig mit Satteldach
- Lilienthalgasse 32: Wohngebäude, 3-geschossig mit Satteldach
- Lilienthalgasse 34: Wohngebäude, 2 geschossig mit Satteldach
- Lilienthalgasse 36: unbebaut
- Lilienthalgasse 38: gründerzeitliches Wohngebäude, 3 1/2-geschossig mit Satteldach
- Lilienthalgasse 40: gründerzeitliches Wohngebäude, 2 1/2-geschossig mit Satteldach
- Lilienthalgasse 42: unbebaut
- Lilienthalgasse 44a: 2 1/2-geschossiges Wohngebäude mit Satteldach
- Lilienthalgasse 46: 1 1/2-geschossiges Wohngebäude mit Satteldach

- Baubestand am Bauplatz der Antragstellerin

Es existieren am Bauplatz die Gebäude der ehemaligen Feuerwache Algersdorf mit einem markanten 2-geschossigen Gebäude mit Walmdach und mit einem Turm. Dieses Gebäude steht unter Denkmalschutz. Das Gebäude Lerchengasse 33 stellt ein kleines, älteres Wohngebäude, 1 1/2-geschossig mit Satteldach dar.

- Topographie/Baubestand

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

Im Planungsgebiet sind einige Bäume gegeben, welche – auch bei einer Ergänzung der Bebauung und der Baulücken – überwiegend erhalten werden können.

- Infrastruktur

Der Gebietsbereich ist mit infrastrukturellen Einrichtungen voll erschlossen.

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

- Erschließung/Verkehr

Individualverkehr:

Das Planungsgebiet liegt an der Algersdorfer Straße, welche die Haupteerschließung in diesem Bereich darstellt.

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

Bei Neubebauungen hat die Parkierung – soweit technisch möglich - weitgehendst in Tiefgaragen zu erfolgen.

Öffentlicher Verkehr:

Die Strab-Linie1 führt im Süden an der Georgigasse vorbei. Die Entfernung des Planungsgebietes von der Haltestelle Janzgasse beträgt ca. 400 m. Die Intervallzeit beträgt tagsüber 10 Minuten. Entlang der Algersdorfer Straße führt die Buslinie 62 mit einem Tagesintervall von 15 Minuten. Die Haltestelle liegt in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet.

Geh- und Radwege: Gehsteige sind in allen Straßen vorhanden; entlang der Georgigasse führt ein Radweg in Richtung Westen.

- 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.

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

##### **a. Bauplatz der Antragstellerin (Algersdorfer Straße 10-12 und Lerchengasse 33)**

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Wohnbebauung gemäß der im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 festgelegten Widmungskategorie „Allgemeines Wohngebiet“. Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien festgelegt. Es besteht ein Baupotential von ca. 30 bis 40 Wohneinheiten.

Auf dem Bauplatz der Antragstellerin wurde das gebietsbestimmende Bebauungsmuster der geschlossenen Blockrandbebauung geprüft und als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen.

Demzufolge wird entlang der Lilienthalgasse, der Algersdorfer Straße und der Lerchengasse die im Gebiet vorhandene, straßenbegleitende Bebauung fortgesetzt. Die Bebauung zeigt einen U-förmigen 3- bis 4-geschossigen Baukörper entlang der Straßen, welcher ein extensiv begrüntes Flachdach aufweist. Im Inneren wird der Bauplatz entkernt und eine Tiefgarage errichtet.

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

Im weiteren Planungsgebiet werden die Baumassen in ortstypischer Weise in geschlossener, straßennaher Bebauung festgelegt.

Dabei ergibt sich eine 3-geschossige Bebauung plus ein ausbaubares Dachgeschoss (gebietstypische Satteldachausbildung); eine Bebauung, welche in Zukunft verwirklicht werden kann. Bei bestehenden, 2-geschossigen Gebäuden sind oftmals Aufstockungen und Dachgeschossausbauten möglich.

Da die Liegenschaften (ausgenommen jene der konkreten Antragstellerin) eher klein sind, wird die gebietsbestimmende Ausbildung eines Satteldaches festgelegt; nur bei dem großen Bauplatz an der Algersdorfer Straße kann eine Gestaltung mit einem begrüntem Flachdach zugelassen werden, da dieser Bauplatz der größte Bauplatz im Planungsgebiet ist und den Abschluss der Bebauung zur Algersdorfer Straße hin bildet (Randlage).

Im Sinne der im Stadtentwicklungskonzept festgelegten Forderung „Freihaltung der Innenhöfe“ sind bei bestehenden Gebäuden im Innenhof Sanierungsmaßnahmen, jedoch keine Zubauten möglich. Bei völligen Neubauten auf den einzelnen Liegenschaften sind dort eventuell vorhandene Hofgebäude abzubrechen.

Eine Kfz-Parkierung im Innenhof ist nur mit Tiefgaragen möglich.

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

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

### a. Bauplatz der Antragstellerin (Algersdorfer Straße 10-12 und Lerchengasse 33):

Hier wird eine Tiefgarage für ca. 35 Pkw-Stellplätze hergestellt. Der Innenhof bleibt dabei „autofrei“ und wird begrünt.

### b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Bei Neubauten auf den kleineren Grundstücken ist die Parkierung in der Erdgeschoß-Zone oder in einer Tiefgarage vorzusehen. Wenn eine solche 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 möglich.

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

### a. Bauplatz der Antragstellerin:

Der Innenbereich wird für Grünanlagen und für Kinderspielflächen genutzt. Mindestens zwei Pflanzungen mit Laubbäumen sind zu tätigen.

Die Flachdächer bei der neuen Bebauung sind mindestens extensiv zu begrünen.

### b. Weiteres Planungsgebiet für den Bebauungsplan:

Die Festlegungen im Bebauungsplan sichern die von Bebauung frei zu haltenden Flächen ab (Innenhof).

Somit können die Hofbereiche als Grünflächen ausgebildet werden bzw. bleiben.

## 7. ALLGEMEINES

- Der 14.12.0 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.

Ab der Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam und liegt im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht auf.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)

### Beilage:

- Luftbild Schrägaufnahme mit Angabe des Bauplatzes der Antragstellerin

