

GZ: A14\_001300/2014

Bearbeiter:  
Schenn/Konrad

**04.17.0 Bebauungsplan**  
**„Wiener Straße – Grüne Gasse“**  
IV.Bez., KG Lend

Graz, 12.06.2014  
Dok: BBPL 04.17.0  
Wiener Straße–Grüne Gasse

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 22.11.2013 ersucht die Firma Prolend Projektentwicklung GmbH als Eigentümer der Liegenschaft 1568/1, 1564, 1565/2, 1566/2, 1568/2, 1561, der KG 63104 Lend um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 3.946m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan 2002 – 20. Änderung 2013 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Bauland -Kerngebiet mit Allgemeine Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung), ausgenommen Einkaufszentrum“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,0 ausgewiesen. Im Zuge der 3.20 Flächenwidmungsplanänderung wurde die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes verordnet, wobei im Rahmen der Bebauungsplanung eine Erhöhung der Bebauungsdichte erfolgen kann, wenn sich dies bei näherer Untersuchung aus städtebaulichen Gründen und angestrebter räumlicher Entwicklung als sinnvoll herausstellt.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Gestaltungskonzept für den Bebauungsplan „04.17.0: Wiener Straße – Grüne Gasse“, Verfasser DI Wolfgang Köck, Pentaplan ZT GmbH Arch.

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

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich:

§ 19 INDUSTRIE, GEWERBE / WOHNEN: Gewerbe- und Mischgebiet

- (1) Abgestimmte Entwicklung von Dienstleistungs-, Verwaltungs- und verträglichen Gewerbenutzungen, wobei bei entsprechender Eignung insbesondere hinsichtlich der Immissionen (Lärm, Luft und Erschütterungen) auch Wohngebiete zulässig sind.
- (2) Festlegung geeigneter Bauweisen entlang von Hauptverkehrsadern als Lärmschutzmaßnahme für dahinter liegende Wohngebiete unter Bedachtnahme auf bestehende Gebäude und Nutzungen.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

- o Verkehrsplanung – Stellungnahme vom 29.01.2014
- o Stadtvermessungsamt: Luftbildauswertung vom 14.04.2014
- o Zustimmung der Zufahrt in der Wiener Straße vom Straßenamt vom 09.12.2013
- o Umweltamt – Stellungnahme vom 03.02.2014
- o Stellungnahme Bundesdenkmalamt vom 24.02.2014

## **2. VERFAHREN**

Anhörungsverfahren:

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

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

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 19.03.2014 über den Inhalt und die beabsichtigte Anhörung des Entwurfes zum 04.17.0 Bauungsplan informiert.

## **EINWENDUNGEN**

Während der Frist zum Anhörungsverfahren vom 05.05.2014 bis 20.05.2014 langten 11 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein:

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 04.17.0 Bebauungsplan in keinem Punkt geändert.

## **3. Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 3.946m<sup>2</sup> brutto lt. Grundbuchauszug vom 01.04.2013 auf.

Derzeit stehen die Grundstücke im grundbücherlichen Eigentum:

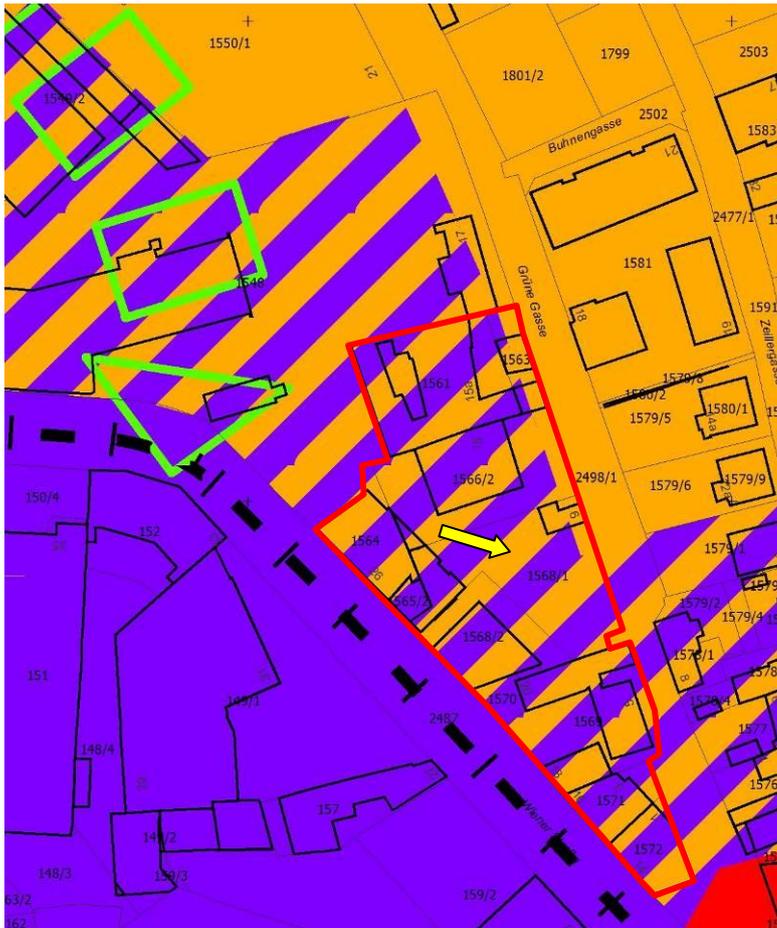
1561, 1566/2, 1564, 1565/2, 1568/1, 1568/2: „Prolend Projektentwicklung GmbH“;

1569 und 1570: Frau Quinz,

1571: Fam. Reicher;

1572: Fam. Holzer;

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
  - o 4.0 Stadtentwicklungskonzept  
„INDUSTRIE, GEWERBE / WOHNEN: Gewerbe- und Mischgebiet“



Ausschnitt aus dem 4.0  
Stadtentwicklungskonzept

Die rote Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet

o Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):  
„Siedlungs- und Industrielandschaften“
- Verkehr (Deckplan 3):  
Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):  
„Innerstädtische Bedienqualität“  
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

– Verkehrslärm (Deckplan 4):



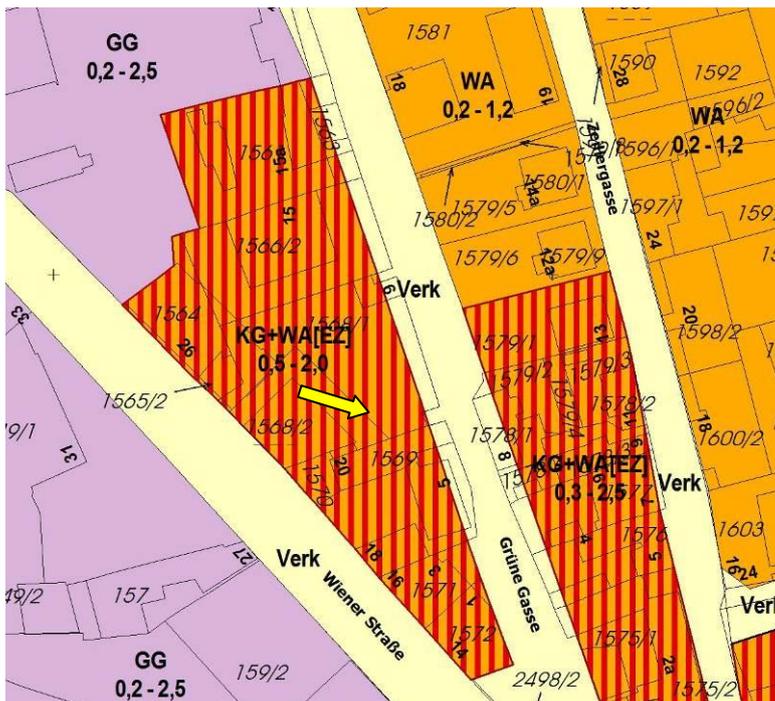
Ausschnitt aus Deckplan 4

Die rote Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet

Wiener Straße: 65 bis 70 dB (LAeq, Nacht)

Grüne Gasse: 55 bis 60 dB (LAeq, Nacht)

- 3.0 Flächenwidmungsplan 2002  
„Bauland -Kerngebiet mit allgemeine Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung), ausgenommen Einkaufszentrum“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,0.



Auszug aus dem 3.0  
Flächenwidmungs-  
plan 2002.

Der gelbe Pfeil  
bezeichnet den  
Bauplatz.

- Baulandzonierung (Deckplan 1)  
Für die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung ist für das Planungsgebiet ein Bebauungsplan zu erstellen.
- Abwasserentsorgung (Karte 1):  
Zentral entsorgt
- Kommunales Energiekonzept (KEK 2011)  
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet
- Stadtklimaanalyse  
Klimatop Zone 1: Innerstädtische Wärmeinsel (Kernzone ganzjährig)  
Planerische Empfehlungen: Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung weitestgehend durchführen
- Situierung und Umgebung  
Großräumige Lage:  
Das Planungsgebiet befindet sich ungefähr 250m nördlich des Lendplatzes, ausgehend von der Kreuzung Wiener Straße und der Grünen Gasse.  
Die Bebauung des Quartiers ist hinsichtlich Maßstäblichkeit, Gebäudehöhe, Alter der Bausubstanz heterogen. Die Nutzungen teilen sich in Geschäfts- und Gewerbenutzung, Büro bzw. Wohnen auf.



Luftbild 1 (2011):  
Auszug aus den  
GeoDaten-Graz.

Die rote  
Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.



Luftbild 2/Schrägaufnahme: Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria; Blick in Nord-Richtung



Luftbild 3/Schrägaufnahme: Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria; Blick in West-Richtung

#### Kleinräumige Umgebung:

Das Planungsgebiet grenzt an die Wiener Straße und die Grüne Gasse.

Innerhalb des Planungsgebietes steht das Haus Grüne Gasse 5 unter Denkmalschutz.

Im Norden / Nordwesten grenzt das Planungsgebiet an einen Gewerbebetrieb (Kfz - Handel) an.

Das Haus Grüne Gasse 17, steht an der gemeinsamen Grundgrenze der Grundstücke 1561 und 1563 (Teil des Planungsgebietes). Für dieses Haus besteht ebenso Denkmalschutz.

Weiter nördlich befinden sich Geschosswohnbauten (4-geschossig) neueren Errichtungsdatums der GWS Gemeinnützige Alpenländische Gesellschaft für Wohnungsbau und Siedlungswesen mbH. Diese Wohnanlage liegt an der Verbindung der Fichtestraße zur Grüne Gasse.

Im Osten entlang der Grünen Gasse sind einzelne 2 bis 3-geschossige Wohngebäude in offener Bebauungsweise mit, nach Westen vorgelagerten Gärten vorherrschend. Nordöstlich des Planungsgebietes an der Grüne Gasse / Buhngasse besteht eine 3 bis 4-geschossige Wohnbebauung.

An der gegenüberliegenden westlichen Straßenseite der Wiener Straße befindet sich ein großflächiger Gewerbebetrieb (Kfz) und im Nordwesten eine 2 bis 3-geschossige Bebauung.

- Topographie / Baumbestand / Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbilddauswertung vom 14.04.2014 annähernd eben.

Das Planungsgebiet enthält keine Baumbestockung.

Im Planungsgebiet bestehen 9 Bestandsgebäude auf. Derzeit wird das Areal als Wohn- und Gewerbegebiet genutzt. Das Gebäude in der Grüne Gasse 5 steht unter Denkmalschutz (die Gebäudeerhaltung ist verpflichtend).

- Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell sehr gut erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 300m.

Nächstgelegene Schulen:

VS Gabelsberger, Gabelsbergerstraße 1, ca. 400m Entfernung

NMS Graz-Kepler, Keplerstraße 52, ca. 400m Entfernung

BRG Kepler, Keplerstraße 1, ca. 400m Entfernung

Nächstgelegener Kindergarten:

Städtischer Kindergarten Kinkgasse, Kinkgasse 2, ca. 600m Entfernung

Betriebskindergarten AVL List GmbH, Am Damm 47, ca. 250m Entfernung

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Wiener Straße.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 300m Radius (Buslinie) und ca. 750 m Radius (Straßenbahn) gegeben.

Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):

„Innerstädtische Bedienqualität“

Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

- Buslinie 40 und 67, Haltestelle Zeilergasse , ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Straßenbahnlinie 4 und 5, Haltestelle Kepler Brücke, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Regionalbuslinie G 10 (110,120,121,140) Haltestelle Lendplatz, ca. 30 Minuten Takt, exkl. Abend- und Wochenendverkehr

Im Bereich des Lendplatzes besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz. In der Grünen Gasse ist eine „Radroute in einer Tempo 30-Straße“ vorhanden und im nördlichen Abschnitt ein Radfahrstreifen in Gegenrichtung zur Einbahn vorhanden.

- 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 in der Wiener Straße.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten.

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Gemäß Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet.

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

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Festlegung der Baugrenzlinien und der Höhenzonierungslinien festgelegt.

Im Plan sind die maximal zulässigen Geschossanzahlen eingetragen und in der Verordnung sind für die, im Plan eingetragen, maximalen Geschossanzahlen die traufenseitigen Gebäudehöhen / Gesamthöhen für die maximal zulässigen Geschossanzahlen (4G, 5G, und 6G) festgelegt.

Sämtliche andere Geschossanzahlen können sich in diesem möglichen Rahmen hinsichtlich ihrer Gebäudehöhe bewegen. Somit soll sichergestellt werden dass, die in dieser Baugebietskategorie mögliche Nutzungsvielfalt auch umgesetzt werden kann. Wohnungen, etwaige Dienstleistungseinrichtungen, Büros, Geschäfte und Handelsflächen benötigen nutzungsbedingt unterschiedliche Raumhöhen.

Die Ausformulierung der Lage und Höhe der möglichen Bauvolumina für den Neubau soll eine städtebauliche Akzentuierung und Präsenz im Straßen- und Ortsbild in diesem Bereich erzeugen. Die unterschiedlichen Gebäudehöhen (Abstaffelungen, insbesondere zu Grüne Gasse) reagieren auf die Lage im Stadtraum und stellen einen, nach Prüfung von mehreren städtebaulichen Varianten, auf diesen Bauplatz bezogenen Gesamtentwurf dar. Die angrenzenden, unter Denkmalschutz stehenden Gebäude wurden berücksichtigt.

Gemäß 3.20 Flächenwidmungsplan 2002 – 20. Änderung 2013 der Landeshauptstadt Graz ist im Rahmen der Bebauungsplanung eine Erhöhung der Bebauungsdichte für den vorgesehenen Gebietsbereich zulässig, wenn sich dies bei näherer Untersuchung aus städtebaulichen Gründen und angestrebter räumlicher Entwicklung als sinnvoll herausstellt.

Der Bebauungsplan ermöglicht gemäß den Bestimmungen der Bebauungsdichteverordnung 1993 in der Fassung LGBl. 58/2011, § 3 für den „Neubau“ eine Überschreitung des, im 3.0 Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes von 2,10. Begründet wird dies mit der geplanten städtebaulichen Akzentuierung durch das Projekt und dem Raumordnungsgrundsatz des sparsamen

Umgangs mit der Ressource Boden und der guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung sowie dem Vorhandensein bzw. der Planung von öffentlichen und privatgewerblichen Versorgungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung.

Die Überschreitung der Bebauungsdichte stimmt mit den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes überein, da unabhängig von der Festlegung der generellen, Gebietsweisen Bebauungsdichte, begründete Überschreitungen im Bauverfahren oder in einem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund der entsprechenden Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln zulässig sind.

Das vom Büro Pentaplan, Arch. Köck vorgelegte Gestaltungskonzept wurde geprüft, weiterentwickelt und als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen.

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

(siehe dazu § 7 der VO)

Die Hauptzufahrt für den Neubaukomplex erfolgt von der Wiener Straße aus bzw. für die Liegenschaften Wienerstraße 14 / Grüne Gasse 1 sowie Wienerstraße 16 / Grüne Gasse 3 von der Grüne Gasse aus.

Die Unterbringung der Pkw-Abstellplätze hat bei Neubauten in Tiefgaragen zu erfolgen. Der Stellplatzschlüssel bei Neubauten ist mit 85m<sup>2</sup> bis 95m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche je Stellplatz festgelegt. Davon ausgehend, ergibt sich für den gesamten Bauplatz (Neubau) eine Stellplatzanzahl von ca. 74 KFZ-Abstellplätzen.

Für die Bauplätze (Altbestandsgebäude) Wienerstraße 14 / Grüne Gasse 1 sowie Wienerstraße 16 / Grüne Gasse 3, kann vom Verzicht der Herstellung von KFZ – Abstellplätzen bzw. Garagen Gebrauch gemacht werden (technisch unzumutbare Aufwendungen, wären erforderlich).

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen erforderlich:

- Wiener Straße: ca. 37m<sup>2</sup>
- Grüne Gasse: ca. 242m<sup>2</sup>

Die Übernahme ins öffentliche Gut erfolgt aus folgenden Gründen:

- Grundstücksicherung für einen späteren Straßenausbau
- Verbreiterung von derzeit zu schmalen Gehsteigen

Für einen Straßenausbau in der Wiener Straße wird die Abtretungsfläche im Ausmaß von 37m<sup>2</sup> und in der Grüne Gasse von ca. 242m<sup>2</sup> (Umsetzung der teilweise durchgeführten Straßenregulierung) im Bebauungsplan berücksichtigt. Mittels vertraglicher Regelung zwischen den Grundeigentümern und der Stadt Graz erfolgt die Abtretung der benötigten Grundstücksflächen ins öffentliche Gut.

Die Unterbringung der Fahrradabstellplätze für die neu geplante Bebauung erfolgt fast ausschließlich innerhalb des Gebäudes im Erdgeschoss.

Die Situierung der Fahrradabstellplätze hat ebenerdig, einfach erreichbar, abschließbar und im Gebäude integriert oder mit einem Flugdach überdacht zu erfolgen. Die Anzahl der, dem Bauplatz zugeordneten Fahrradabstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren mit 1 Stellplatz je 50m<sup>2</sup> angefangener Wohnnutzfläche festgelegt werden.

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

(siehe dazu § 8 der VO)

Die „freiraumplanerischen Standards“ sind einzuhalten – wie zum Beispiel:

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm zu überdecken. Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen könnte nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse speziell abzustimmen.

Flachdächer sind begrünt auszuführen, dabei ist eine Substrathöhe von mindesten 8cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie z.B. Stiegenhäuser und Lifte bzw. Ausbildungen technischen sowie energietechnischen Erfordernisses (Solaranlagen) u. dgl.

Im nördlichen Planungsgebiet ist ein Kinderspielplatz von rund 360m<sup>2</sup> vorgesehen.

Lärmschutzwände sind grundsätzlich zu vermeiden, ansonsten sind Schallschutzwände beidseitig ausgenommen etwaiger Glasflächen zu begrünen.

## **7. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 04.17.0 Bebauungsplan „Wiener Straße - Grüne Gasse“ 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:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)