

Eigentümergeinschaft
 Stift Admont &
 Barmherzige Schwestern Graz

Europaplatz 20/6 | 8011 Graz

Tel.: +43 316 872-4702
 Fax: +43 316 872-4709
 stadtplanungsamt@stadt.graz.at

GZ.: A 14 – 069609/2016/0001

Bearbeiter: DI Markus Dröscher
 Tel.: +43 316 872-4723
 Markus.droescher@stadt.graz.at

Wettbewerb Wohnbebauung
Vinzenzgasse - Eisengasse
 XIV. Bez., KG Algersdorf
 Gst. Nr. 262/1, 262/40 (tlw.)

UID: ATU36998709, DVR: 0051853

Bearbeiter: DI Tomas Stoisser
 Tel.: +43 316 872-4023
 tomas.stoisser@stadt.graz.at

Graz, 25.11.2016

VORBEMERKUNG:

Das Gutachten wird für die Durchführung eines geladenen Wettbewerbs erstellt und komplettiert die Ausschreibungsunterlagen für den Wettbewerb. Einzelnen Bauverfahren wird damit nicht vorgegriffen.

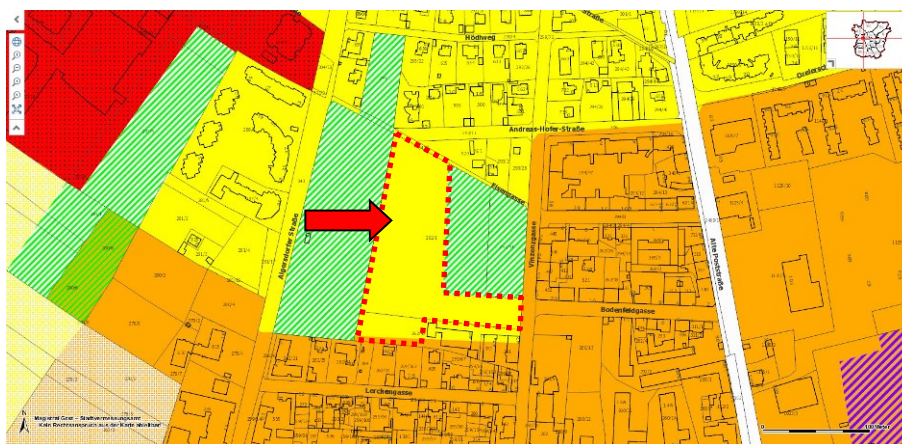
STÄDTEBAULICH-RAUMPLANERISCHES GUTACHTEN

A. Befund:

GROSSRÄUMIGE - PLANERISCHE FESTLEGUNGEN:

4.0 Stadtentwicklungskonzept:

Das Wettbewerbsareal liegt gemäß Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept im Funktionsbereich „Wohnen mittlerer Dichte“ (§14 STEK).



Auszug aus dem Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Der rote Pfeil bezeichnet das Planungsgebiet.

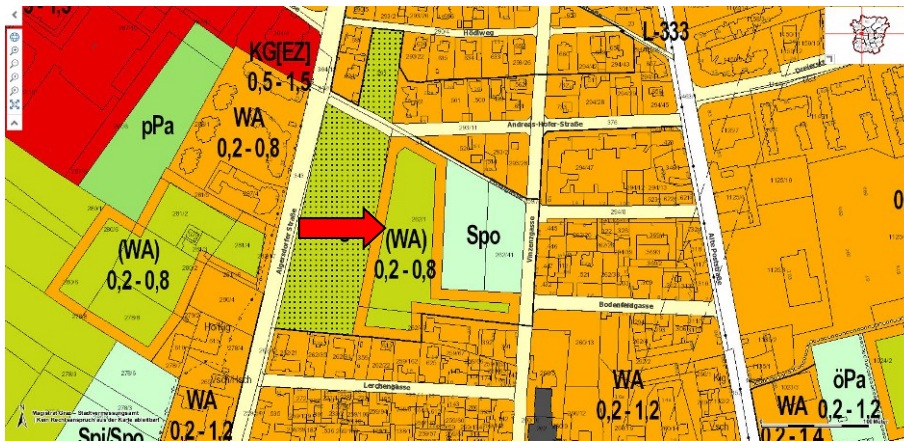
Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- 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.

3.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Wettbewerbsareal ist gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 als „Aufschließungsgebiet – Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 0,8 ausgewiesen.

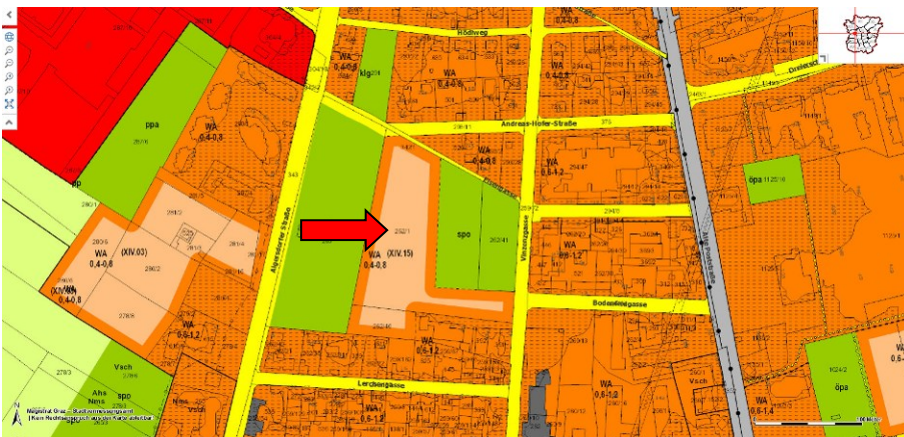


Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan.

Der rote Pfeil bezeichnet das Planungsgebiet.

4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage:

Das Wettbewerbsareal ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) als „Aufschließungsgebiet (Nr. XIV.15) - Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4-0,8 ausgewiesen.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2. Auflage.

Der rote Pfeil bezeichnet das Planungsgebiet.

Deckpläne:

- Baulandzonierung (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage):
Bebauungsplan erforderlich
- Beschränkungszone für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage:
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 m² 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 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage):
Der Planungsbereich liegt außerhalb der Gefahrenzonen.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Zentral entsorgt
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):
Darstellung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm im Planungsbereich



Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan-Entwurf.
Der rote Pfeil bezeichnet das Planungsgebiet.

Kommunales Energiekonzept (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)

GEBIETSBESCHREIBUNG/LUFTBILD:

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 durchgrüntem 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.

Planungsgebiet:



Luftbild 1 (2015): Auszug aus den GeoDaten-Graz. Der rote Pfeil bezeichnet das Planungsgebiet.

- Bezeichnung:
KG Algersdorf; (Teile von) Gst. Nr. 262/1 und 262/40
- Nutzungen:
Das Wettbewerbsareal ist gemäß Flächenwidmungsplan als „Aufschließungsgebiet - Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von max. 0,8 ausgewiesen; im nördlichen Bereich des Gst. Nr. 262/1 ist eine Verkehrsfläche vorgesehen. Das Aufschließungsgebiet hat ein Gesamtausmaß von rd. 13.990 m².
- Bestandsgebäude:
Das Planungsgebiet ist unbebaut.
- Topographie:
Das Planungsgebiet ist gemäß Neigungskarte annähernd eben.
- Baumbestand:
Das Wettbewerbsareal wird derzeit als Christbaumkultur genutzt. Auf dem Areal sind jedoch mehrere Laubbäume gegeben.

Im nachstehenden städtebaulichen Gutachten wird unter Punkt 1) auf die relevanten Festlegungen in den übergeordneten Planungsinstrumenten hingewiesen.

Punkt 2) beinhaltet weitere städtebauliche Empfehlungen bzw. grundsätzliche Aussagen, die als Intention des Stadtplanungsamtes zu werten sind. Den behördlich erforderlichen Verfahren wird hiermit nicht vorgegriffen.

Punkt 3) beinhaltet die planerischen Zielsetzungen der Abteilung Grünraum und Gewässer.

1. STÄDTEBAULICHE FESTLEGUNGEN:

... gemäß der geplanten Nutzung im 4.02 Stadtentwicklungskonzept:

§ 14 *WOHNEN: Wohngebiet mittlerer Dichte*

- (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)*

... gemäß der geplanten Nutzung im 4.0 Flächenwidmungsplan:

Das Planungsgebiet ist als „Aufschließungsgebiet (Nr. XIV.15) - Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4-0,8 ausgewiesen.

Für diesen Bereich sind die nachstehenden Aufschließungserfordernisse 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 Aufschließungsgebietes*

2. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN:

Bebauung:

- Bezugnehmend auf die Bebauungsstrukturen im Gebietsbereich wird die max. Geschossanzahl für die Bebauung am Wettbewerbsareal mit max. fünf Geschossen festgelegt. Die Übergänge zu angrenzenden Bebauungsstrukturen sind städtebaulich zu berücksichtigen.

- Die Grenz- und Gebäudeabstände gemäß Stmk. BauG sind einzuhalten. Außenliegende Bauteile (Stiegenhäuser, Balkone u. dgl.) dürfen nicht in Mindestabstände hineinragen. Nebengebäude und Flugdächer haben einen Abstand von mindestens 1,0 m zu den Bauplatzgrenzen aufzuweisen.
- Laubengangerschließungen sind ausschließlich begrenzt auf maximal die Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge zulässig. Auf das Erscheinungsbild, besonders gegenüber öffentlicher Verkehrsflächen, ist besondere planerische Sorgfalt zu legen.
- Die zukünftige Eigentumsituation ist in Bezug auf die städtebaulichen Parameter, wie z.B. Bebauungsdichte, Bauungsweise, mögliche Teilungen zu berücksichtigen.
- Die erforderlichen PKW-Abstellflächen sind prinzipiell in Tiefgaragen unterzubringen. Im straßennahen Bereich ist die Situierung von max. 10 offenen PKW-Abstellflächen möglich.
- Die Entwicklung kompakter Verkehrs-Erschließungssysteme sowie autofreier Siedlungsräume für den Gebietsbereich wird begrüßt. Verkehrsflächen, die der inneren Erschließung des Planungsbereiches mit fließendem (KFZ-)Verkehr dienen, sind vom Bauland abzuziehen und dürfen nicht zur Berechnung der Bebauungsdichte herangezogen werden.

GENERELLE STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN:

- Den städtebaulich-, räumlichen Qualitäten im Inneren des Planungsgebiets sowie dem Erscheinungsbild nach außen sind besondere Bedeutung beizumessen.
- Einhaltung der Freiraumplanerischen Standards
- Einhaltung der Gestaltungsrichtlinie für Lärmschutzwände

3. FREIRAUMPLANERISCHE ZIELSETZUNGEN DER ABTEILUNG GRÜNRAUM UND GEWÄSSER:

Grundsätzlich werden eine intensive Durchgrünung des Gebietes und folgende freiraumplanerische Standards zur Erlangung einer qualitativ hochwertigen Grünraumausstattung des Wettbewerbgebiets vorgegeben.

- Flachdächer und Dächer bis zu 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss mindestens 12 cm betragen. – Terrassennutzung und Nutzung für technische Infrastruktur sind möglich.
- Tiefgaragendecken sind intensiv zu begrünen und gärtnerisch auszugestalten. Die Überdeckung muss mindestens 70 cm betragen und ist niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände auszubilden. Im Falle von mittel- bis großkronigen Baumpflanzungen muss für eine ausreichende Standfestigkeit und eine weitgehend autarke Versorgung die Überdeckung mindestens 1,5 m betragen. Das Wurzelvolumen beträgt pro Baum etwa 50 m³.

- Je fünf oberirdischer Pkw-Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum in Verbindung mit den Stellflächen zu pflanzen. Dieser Richtwert gilt als Mindestvorgabe-umfangreichere Baumpflanzungen sind ausdrücklich erwünscht.
- Im Planungsbereich ist die Anlage einer zusammenhängenden, siedlungsöffentlichen Grünfläche im Ausmaß von 20% (rd. 2800 m²) des Anschließungsgebietes umzusetzen. Diese Fläche ist anteilmäßig auf die (derzeitigen und geplanten) Eigentumsverhältnisse zu verteilen und soll als kompakter, landschaftlich geprägter Freiraum in einem schlüssigen Zusammenhang mit der Bau- und Freiraumstruktur bzw. den angrenzenden Nutzungen organisiert werden. Der Bereich der siedlungsöffentlichen Grünfläche soll nicht unterbaut werden.
- Zusätzlich zu dieser Grünfläche ist gemäß Stmk. Baugesetz ein Kinderspielplatz mit mindestens 5m² pro Wohnung bzw. einer Mindestgröße von 150m² und einer Mindestbreite 8,0 m zu errichten. Restflächen wie Mindestabstandsflächen oder Abstandsflächen zu Verkehrswegen eignen sich nicht als Spielplätze.
- Das Ausmaß des Versiegelungsgrades darf max. 40 % („Wohnen mittlerer Dichte“ lt. 4.0 STEK) erreichen.
- Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind nur in einem Ausmaß von max. ± 0,50 m zulässig.
- Die Entwässerung hat innerhalb der Bauplatzgrenzen zu erfolgen. Für die Oberflächen-entwässerung mögen innovative Lösungen angedacht werden, die in einem Freiraumsystem integrierbar sind.

Vorgaben zum Baumbestand und Standards zur Neuanlage von Baumstandorten:

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich der Grazer Baumschutzverordnung. Insbesondere die bestehenden Laubbäume sind zu erhalten und soweit als möglich in die städtebaulich-freiraumplanerische Konzeption zu integrieren. Jene Bäume, die einer schlüssigen städtebaulichen Lösung entgegenstehen und daher gerodet werden, sind zu ersetzen. Wird mit einer Baumqualität mit Stammumfang 18|20 cm gearbeitet, so sind, je gefällttem Baum 1,5 Bäume als Ersatz zu rechnen. Bei Bäumen mit 20|25 cm Umfang ist der Ersatz nur im Verhältnis 1:1 durchzuführen.

- Entlang der Eisengasse soll eine durchgehende Baumreihe mit mittel- bis großkronigen Laubbäumen mit einem Pflanzabstand von rd. 10 m aufgebaut werden.
- Bei Baumpflanzungen sind die Abstände zum aufgehenden Mauerwerk bzw. zu Auskragungen (z.B. Balkonen) zu beachten. Daher gelten in Abhängigkeit von den jeweiligen Baumgrößen folgende Mindestabstände entsprechend den Freiraumplanerischen Standards:
 Grundsätzlicher Pflanzabstand zu Büro- und Wohnraumfenster
 Schmale, säulenförmige Bäume: mind. 3m
 Kleinkronige Bäume: mind. 3 – 5m
 Mittelkronige Bäume: mind. 6 – 10m
 Großkronige Bäume: mind. 10 – 15m

Abstand zu Mauern/kleineren Objekten mit Oberkante unter dem Kronenansatz: mind. 2,5m ebenso zu Leitungen.

Im Falle von straßenraumwirksamen mittel- bis großkronigen Bäumen (z.B. Allee) können die Abstände auf 4,5m reduziert werden.

- Eine Baumscheibe sollte den Standard von 3 m x 3 m Fläche und 1,5 m Tiefe aufweisen. Jedenfalls muss ausreichend Wurzelraum (mind. 13,5 m³) mitgedacht werden und dieser grundsätzlich einbauten- und leitungsfrei sein.
- Der Standraum der Bäume ist in befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen oder durch eine ungebundene, wasserdurchlässige Ausführung zu sichern.
- Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen vor dem Befahren zu schützen (z.B. Gitterroste, Baumschutzgitter) oder erhöht, Mindesteinfassungshöhe: 3 cm, auszuführen.
- Bäume sind als Laubbäume Solitärhochstamm in Baumschulqualität mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Generell sind standortangepasste, robuste Pflanzenarten, die eine gute Überschilderung sicherstellen (großkronige Laubbäume), zu wählen.

Der Sachbearbeiter
Stadtplanung:

DI Markus Dröscher
elektronisch gefertigt

Der Abteilungsvorstand
Stadtplanung:

DI Bernhard Inninger
elektronisch gefertigt

Der Sachbearbeiter
Abteilung Grünraum und Gewässer:

DI Tomas Stoisser
elektronisch gefertigt

Der Abteilungsvorstand
Abteilung Grünraum und Gewässer:

DI Robert Wiener
elektronisch gefertigt

	Signiert von	Stoisser Tomas
	Zertifikat	CN=Stoisser Tomas,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2016-11-25T09:49:22+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Wiener Robert
	Zertifikat	CN=Wiener Robert,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria, C=AT
	Datum/Zeit	2016-11-25T09:51:54+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Dröscher Markus
	Zertifikat	CN=Dröscher Markus,O=Magistrat Graz,L=Graz, ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2016-11-25T09:59:44+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz, ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2016-11-25T10:45:54+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.