

## BEGLEITBERICHT

Dieses Dokument bildet den allgemeinen Begleitbericht zum Wiedergewinnungsplan der Wohnbau-Auffüllzone B5 und wurde nach Maßgabe der geltenden Landesraumordnungsbestimmungen und des geltenden Gemeindebauleitplanes erstellt.

### **R1. ALLGEMEINES**

Im Gemeindebauleitplan wird am Bozner Boden eine Wohnbauzone B5 ausgewiesen, die einen Wiedergewinnungsplan erfordert.

Im Rahmen der Perimeterabgrenzung sind in Erwartung des Wiedergewinnungsplanes lediglich Arbeiten bis Buchstabe C, Art. 59 des Landesraumordnungsgesetzes zulässig, also Restaurierungs- und Sanierungsarbeiten.

Hier stimmt die Gemeindeverwaltung der Ausarbeitung eines durch Privatinitiative vorgeschlagenen Wiedergewinnungsplanes zu, um so die Wiedergewinnung und Umgestaltung eines Teiles der bestehenden Baumasse zu ermöglichen, und damit die privaten Interessen zur Umsetzung von Baumaßnahmen über den Buchstaben C hinaus mit dem öffentlichen Interesse an der Wiedergewinnung der Zone und der Umwandlung gewerblicher Baumassen in Wohnbaumassen zu vereinbaren. Gleichzeitig sollen an der Abbastraße ein Grüngürtel, und am Bozner-Boden-Weg ein Gehsteig errichtet werden.

### **R2 BESCHREIBUNG DER ZONE DES WIEDERGEWINNUNGSPLANS**

Die Wohnbau-Auffüllzone B5, die Gegenstand des Wiedergewinnungsplanes ist: liegt im nordöstlichen Abschnitt des Bozner Standgebietes, an dem bebauten Halbinsel zwischen den Bahngleisen der Brennerlinie und dem Umschlagbahnhof am Bozner Boden.

Die Ausweisung dieses Gebietes wurde im Gemeindebauleitplan genehmigt, nach einer Umarbeitung mit Beschluss der Landesregierung Nr. 1650 vom 3. April 1995, und später mit der von der Landesregierung mit Beschluss Nr. 2559 vom 10.07.2000 genehmigten Bauleitplanänderung in Wohnbau-Auffüllzone umgewidmet.

Dieser peripher zum Stadtgebiet gelegene Standort zwischen der Bahnlinie und dem Umschlagbahnhof ergibt eine gemischte Nutzung der Zone als Wohn- und Gewerbegebiet, innerhalb des übergeordneten Gebietes des Stadtviertels Bozner Boden, als Gegenstand einer ebenso intensiven wie tief greifenden urbanistischen Inwertsetzung, so dass sich im erweiterten Umkreis bislang auch einige bedeutende Landeskörperschaften und -verbände angesiedelt haben, und so im Laufe der Zeit auch der Anteil der Betriebe, besonders im Dienstleistungsbereich und Gewerbe, gestiegen ist.

Im Gegenzug weisen die bestehenden Wohngebäude zwischen der Calvistraße und dem Bozner-Boden-Weg augenscheinliche Verfallserscheinungen auf. Auch der Versuch von Seiten der einzelnen Eigentümer, mit einigen Sanierungs- und Wartungsarbeiten, die im Übrigen unkoordiniert und nur ansatzweise erfolgten, einen Mindeststandard für die Wohnbauqualität zu gewährleisten, konnte hier nicht Abhilfe schaffen.

### **R 3 AUSRICHTUNG des Durchführungsplans**

Gegenstand des Wiedergewinnungsvorhabens ist ein umfassender Ausschnitt des Stadtviertels Bozner Boden; die Gemeindeverwaltung versucht hier seit einigen Jahren mit besonderer Sorgfalt und großem Einsatz mit gezielten und strukturierten Eingriffen einzuwirken. So wurde für diesen Gebietsausschnitt eine fächerübergreifende Studie erstellt, da ein enger Zusammenhang mit der Inwertsetzung des Bahnhofsgebietes und der Verlegung der Schienentrassse besteht.

Im vorgeschlagenen Plan werden die Anliegen der Gemeinde im Hinblick auf diesen Stadtausschnitt berücksichtigt, und man versucht, den Inwertsetzungsbedarf zu erfassen und den vorrangigen Themen vorzugreifen.

Im Projekt wird ein doppelter Ansatz vorgeschlagen; so sollen einerseits die augenscheinlichen Verfallserscheinungen beseitigt werden, die insbesondere die B.p. 171, 2124 und 2353 betreffen, für die eine klare städtebauliche Erneuerung gefordert wird, mit denen die bestehenden Einrichtungen verändert werden.

In den anderen Mindesteingriffseinheiten sind Restaurierungsarbeiten vorgesehen, gemäß Buchstabe c), Art. 59 des Landesgesetzes 13/97 in der geltenden Fassung.

Damit wird dem Gebietsausschnitt eine stark prägende Komponente verliehen, die sich aus dem Grüngürtel ergibt, der auf der Cesare-Abba-Straße errichtet wird. Dieser Grüngürtel ist für die Anwohner gedacht und erhält in der räumlich vom Wiedergewinnungsplan vorgegebenen Konfiguration eine eigenständige Funktion und Bedeutung als Grünzone, die unmittelbar den Bedürfnissen der Bürger entspricht, Andererseits kann sich dieser Grüngürtel in an das Gefüge von Grünzone und öffentlichem Raum einbinden, das zum Leitmotiv der gesamten Inwertsetzung des Bahnhofsgebietes auserkoren wurde.

Diese Überlegung leitet zur anderen Bedeutung des Planes über, dessen Aufgabe die kompromisslose Umgestaltung der Zone ist; hier wird durch die Eingliederung eines Siedlungsgefüges mit offenen Räumen und Orten der Begegnung, die eng an die tragenden Strukturen der offenen Räume und der Leere der aufgelassenen Bahnbereiche verbunden sind, eine prägende Wirkung erzielt.

Mit der Auffüllzone solle dem Ziel entsprochen werden, die Zweckwidmungen und die geplanten Eingriffe laut Landesgesetz Nr. 13 vom 11. August 1997 in der geltenden Fassung zuzulassen und aufzunehmen, um so den Niedergang und Verfall der bereits bestehenden und im lokalen Bild verankerten Einrichtungen entgegenzuwirken.

In der Ausrichtung des Wiedergewinnungsplanes hat man auch den bestehenden Bauvorschriften und der wohnbaulichen Zweckwidmung der Zone Rechnung getragen, wie sie in den Vorgaben der Durchführungsbestimmungen zum Gemeindebauleitplan enthalten sind, während der Inhalt und die Bauvorschriften dem Landesgesetz 13/1997 in der geltenden Fassung entsprechen.

Die Immobilieneigentumsverhältnisse im betreffenden Gebietsausschnitt können der nachstehenden Tabelle entnommen werden, die auch die quantitativen Angaben zur Wohnbaumasse und der Baumasse anderer Zweckwidmungen enthält:

## **R4 RAUMORDNUNG**

Im Gemeindebauleitplan ist die Zone als Wohnbauauffüllzone B5 ausgewiesen

Die max. Gebäudehöhe beläuft sich auf 10,50 Lfm.

Das höchstzulässige Überbauungsverhältnis beträgt 33%.

Die Baumassendichte des Baugrundstücks beträgt 2,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Die Gesamtkatasterfläche der Zone liegt bei 6.729 m<sup>2</sup> und entspricht im Wesentlichen der erhobenen Fläche (6.786m<sup>3</sup>), die in 12 Mindesteingriffsbereiche gegliedert ist.

Die Planung verfolgt in einer Zone mit solch hoher Dichte die Erhaltung eines erkennbaren Baugefüges und nimmt in Bereich nördlich der Abba-Straße mit einer Raumneuordnung unter Berücksichtigung der Bauvorschriften laut Gemeindebauleitplan vor.

Die Fläche der Grundstücke, in denen Eingriffe bis zum Buchstaben C vorgenommen werden, beläuft sich auf 3322 m<sup>2</sup>; zieht man diese Fläche von der Gesamtzonenfläche ab, ergibt sich eine Fläche von 3610 m<sup>2</sup>, die eine städtebauliche Umgestaltung erfährt.

Die Anzahl der in dieser städtebaulichen Umgestaltungszone befindlichen Wohneinheiten steigt von derzeit 14 auf 22, wobei man von einer 60%igen Nutzung der erzielbaren Baumasse, geteilt durch 250 m<sup>3</sup>/Wohneinheit ausgeht.

Für sämtliche Mindesteingriffseinheiten sind die Zweckwidmungen laut geltenden Bestimmungen vorgesehen, d.h. vom L.G. 13/97 in der geltenden Fassung und der entsprechenden Durchführungsverordnung.

## **R.5 ERSCHLIESSUNGSSARBEITEN**

Aufgrund der besonderen urbanistischen Lage und der vorbestehenden Nutzung ist das Gebiet bereits umfassend erschlossen. Es liegt zwischen den bereits an die gemeindlichen Versorgungseinrichtungen angeschlossenen Straßen, wie aus der entsprechenden Planzeichnung hervorgeht.

Im Wiedergewinnungsplan sind der Ausbau und die vermehrt rationale Ausgestaltung der primären Erschließungseinrichtungen vorgesehen, um die Anpassung an die neuen Baueinrichtungen und moderne technische Infrastruktur zu gewährleisten.

Im Hinblick auf die Trinkwasserversorgung soll eine Ableitung von der bestehenden Wasserversorgung mit entsprechenden Anschlüssen für die interne Versorgung mit zugehörigen Hydranten bzw. Löschwagenanschlüssen errichtet werden.

Dasselbe gilt für den Anschluss an das Abwassernetz.

Der Anschluss an die Gasversorgung erfolgt durch eine Dekompressionsstation innerhalb des Gebietes.

Im Hinblick auf die Telefonleitungen sollen die Anschlussknoten an das Telecomnetz ausgebaut werden,

Das bestehende Stromnetz ist hierzu ausreichend bemessen,

Alles erfolgt durch Ausführungsprojekte, die an die genehmigten Bauprojekte gebunden sind, in Absprache mit den jeweils zuständigen Verwaltungsstellen.

## **R6 DURCHFÜHRUNGSBESTIMMUNGEN**

### **Art. 1 INHALT UND UNTERLAGEN**

Gegenstand des Wiedergewinnungsplanes ist die Zone B5 am Bozner Boden, zwischen dem Bozner-Weg und der Calvistraße; der Wiedergewinnungsplan umfasst folgende Unterlagen:

#### **Planunterlagen**

Doc. A Begleitbericht, Durchführungsbestimmungen, Fotounterlagen, Vergleichstabellen  
Doc. B Erläuterung des Vorschlags auf Datenträger

#### **Plantafeln**

Tafel 1 Auszug aus dem Bauleitplan , Katasterauszug und Erhebung

Tafel 2 Grundriss Infrastrukturen

Tafel 3 Rechtsplan

Tafel 4 Räumliche Baumassenverteilung

#### **Anlagen**

DA 01 Besitzbögen und Grundbuchauszüge

### **Art. 2 PLANVORSCHRIFTEN**

#### **2.1 Grenzabsteckung des Wiedergewinnungsplans**

Hier wird der an die tatsächlichen Eigentumsgrenzen angepasste Perimeter des Gebietes, das Gegenstand des Wiedergewinnungsplans ist, vorgegeben, im Verhältnis zu den Vorgaben des Gemeindebauleitplans

#### **2.2 Mindesteingriffseinheit**

Sämtliche Einheiten, in denen Eingriffe erfolgen, müssen unabhängig von der Einteilung des Grundstücks- und Immobilieneigentums auf die Mindesteingriffseinheiten ausgedehnt werden. Zulässig sind Eingriffe bis Buchstabe C laut Art. 59 des Landesraumordnungsgesetzes, ohne das Los der Mindesteingriffseinheit als Ganzes einzubeziehen.

#### **2.3 Baurechtsgrenzen**

Die Baurechtsgrenze über der Erde gibt das planimetrische Gebäudeprofil vor. Zulässig sind dabei bauliche Vorsprünge gegenüber der Baurechtsgrenze für Erker, Veranden, Balkone und Überdachungen; der Vorsprung darf dabei nicht mehr als 1,80 m betragen und muss den Vorgaben des Italienischen Zivilgesetzbuches entsprechen

## 2.4 Höhenkoten

Die Höhenkoten laut Rechtsplan beziehen sich auf absolute Koten über N.N. Die Kote 0.00 wird im Verhältnis zur absoluten Höhenkote für jede Mindesteingriffseinheit festgelegt, in der Maßnahmen vorgesehen sind, die über die bis zum Buchstaben C vorgesehenen Eingriffe hinausgehen

## 2.5 Art der Arbeiten

Die Maßnahmen zur Wiedergewinnung des bestehenden Baubestandes entsprechen den Vorgaben des geltenden Landesraumordnungsgesetzes. Im Plan sind Eingriffe bis zum Buchstaben C und Eingriffe gemäß Buchstabe E (städtische Umgestaltung) in den drei zentralen Losten vorgesehen. Diese Arbeiten werden nach Maßgabe des Art. 59 des geltenden Landesraumordnungsgesetzes definiert. In den Mindesteingriffseinheiten, in denen Arbeiten gemäß Buchstabe E vorgesehen sind, plant man den Abbruch der bestehenden Baumasse und den Bau neuer Einrichtungen im Rahmen der Baurechtsgrenzen

## 2.6 Zulässige Gebäudehöhe

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird entsprechend den geltenden Bestimmungen laut Bauleitplan bestimmt.

## 2.7 Zulässige Baumasse

Die max. zulässige Baumasse wird nach den geltenden Bestimmungen des Bauleitplans bestimmt.

## 2.8 Öffentliches Grün und Gehsteig

In den als öffentliches Grün ausgewiesenen Zonen ist die Schaffung eines von Bäumen gesäumten Fußgängerbereichs geplant; die Zufahrt für Kraftfahrzeuge ist lediglich als Zufahrt zu den Mindesteingriffseinheiten 6 und 10 zulässig.

Im Genehmigungsverfahren der Mindesteingriffseinheiten 5, 11 und 12 ist die kostenlose Überlassung der als öffentlich ausgewiesenen Flächen an die Antragsteller vorzusehen.

## 2.9 Tiefgaragen

Geplant ist der Bau von Tiefgaragen in der Zone, wo Arbeiten laut Buchstabe E vorgesehen sind, d.h. in den Mindesteingriffseinheiten 5, 11 und 12. Es kann sowohl eine Tiefgarage errichtet werden, die zwei oder mehr Mindesteingriffseinheiten umfasst, oder es können einzelne Tiefgaragen innerhalb einer einzigen Mindesteingriffseinheit errichtet werden. Die Tiefgarage kann dabei die gesamte Fläche der Mindesteingriffseinheit betreffen.

Die Bemessung der Tiefgaragen erfolgt nach Maßgabe der Größenvorgaben und Berechnungsvorschriften laut Art. 7 der Durchführungsbestimmungen zum Gemeindebauleitplan.

Hierzu kann die bestehende Baumasse der Mindesteingriffseinheiten herangezogen werden, in denen Arbeiten von Buchstabe A-C des Art. 59 LROG vorgesehen sind, sofern dem Antrag um Baugenehmigung die Kaufverpflichtung über mindestens 50% des Eigentums beigelegt wird.

### **3.0 Zweckwidmung der Gebäude**

Im Plan sind keinerlei Bindungen zur Zweckwidmung der Gebäude vorgesehen; die gesamte Zone weist wohnbauliche Nutzungen auf, und die Arbeiten werden nach Maßgabe der geltenden Bestimmungen für die zulässigen Zweckwidmungen durchgeführt.

### **Art. 3 UMWELTAUFLAGEN**

Für die Wiedergewinnung bei Neubauten (Mindesteingriffseinheiten 5, 11, 12) müssen in den Bauplänen neben sämtlichen einschlägigen Bestimmungen folgende Vorschriften gewahrt werden;

- Anpassung an die Vorschriften zur Energieeinsparung durch Klima-Haus-Zertifizierung, Mindestanforderung Klasse B;
- Einrichtung von Zentralheizung;
- Einrichtung von Grünflächen zur Überdeckung der unterirdischen Baumassen; die Mächtigkeit entspricht den geltenden Bestimmungen;
- Einrichtung von Grünflächen an den Flachdächern (grüne Dächer), im Rahmen der Möglichkeiten.

### **Art. 4 PRIMÄRE ERSCHLIESSUNGSSARBEITEN UND ANSCHLUSS AN DIE VERSORGUNGSEINRICHTUNGEN**

Die primären Erschließungsarbeiten wurden bereits vorgenommen, wie aus den Plantafeln hervorgeht. Jede Baueinheit muss eigenständig den Anschluss an die bestehenden Versorgungseinrichtungen vornehmen, nach Genehmigung durch die zuständigen Behörden und Einrichtungen

### **Art. 5 EINSCHLÄGIGE GESETZESBESTIMMUNGEN**

Für sämtliche hier nicht erwähnten Aspekte wird auf die allgemeinen Bestimmungen für Raumordnung und die Bauvorschriften laut Landesraumordnungsgesetz, Durchführungsbestimmungen des Gemeindebauleitplans und einschlägigen Gesetze verwiesen.