

GZ.: A 14 - 077029/2017/0014

05.33.0 Bebauungsplan

„Josef-Huber-Gasse - Idlhofgasse“
V.Bez., KG Gries

Bearbeiter: DI Andreas Roschitz

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Graz, 14.03.2019

Dok:Bebauungsplanung/05.33.0

1. Ausgangslage

Die Grundeigentümer der Liegenschaften 926, 927/1, 928/2, 935/5, 935/6, 936/4 und 936/5, KG Gries haben um Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht.

Das Planungsgebiet umfasst Teile des Grundstücks 919 sowie die Grundstücke 920, 921, 922, 923, 924/1, 924/2, 925/1, 925/2, 926, 927/1, 928/2, 935/5, 935/6, 936/4, 936/5, und weist gesamt eine Größe von ca. 5.666 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** ist das Planungsgebiet als „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ als auch als „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ jeweils mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5 ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist zur Sicherstellung der geordneten Siedlungsentwicklung die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzeptes** i.d.g.F. liegt das Planungsareal im innerstädtischen Wohn- und Mischgebiet: „Wohnen hoher Dichte / Zentrum“

Zum Zeitpunkt des Ansuchens lag eine Bebauungsstudie des Architekturbüros Zieseritsch vor.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 13. Juni 2018 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 05.33.0 Bebauungsplan „Josef-Huber-Gasse - Idlhofgasse“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 27. Juni 2018.

Auflage

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 12 Wochen, in der Zeit vom 28. Juni 2018 bis zum 20. September 2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010). Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 11. September 2018 im JUFA, Jugend- und Familiengästehaus, Idlhofgasse 74, 8020 Graz durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 28. Juni 2018 bis 20. September 2018 langten 3 Einwendungen von BürgerInnen, 1 Einwendung der A14 –Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit der Steiermärkischen Landesregierung, 1 Einwendung der A16 - Verkehr und Landeshochbau der Steiermärkischen Landesregierung, 1 Stellungnahme des A10/1 - Straßenamt der Stadt Graz, 1 Einwand der Holding Graz- Abfallwirtschaft und 1 Stellungnahme von der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG in der Stadtplanung ein.

Eine Einwendung einer BürgerIn langte nach dem 20. September 2018 ein. Die Einwendung wurde berücksichtigt.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung, wurde der Bebauungsplan 05.33.0 „Josef-Huber-Gasse - Idlhofgasse“ in folgenden Punkten geändert:

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.

Die kursiv geschriebenen, durchgestrichenen Worte wurden gelöscht.

Aufgrund von Änderungen am Planwerk und der Verordnung fand zusätzlich eine Anhörung des betroffenen Grundeigentümers statt.

VERORDNUNG

Zu § 2 BEBAUUNGSWEISEN

- (1) gekuppelte Bebauung
offene Bebauung
- (2) geschlossene Bebauung

Zu § 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

Die Größe des „Bauplatzes B“ wurde von 2.444 m² auf 2455 m² richtig gestellt. Der Bebauungsgrad wird an die Bebauungsmöglichkeiten die der Bebauungsplan vorgibt angepasst und wird von 0,47 auf 0,50 erhöht.

- (1) Der „Bauplatz A“ umfasst die Grundstücke ~~Teile von 918/2~~ Teile von 919, 920, 921 und 922 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 2.304 m².

- (2) Der „Bauplatz B“ umfasst die Grundstücke 926, 927/1, 928/2, 935/5, 935/6, 936/4, und 936/5 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 2.455 m².
- (3) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:
- | | |
|------------------------------------|------------------------|
| Bauplatz A | höchstens: 0,50 |
| Bauplatz B | höchstens: <u>0,50</u> |
| Gst.Nr.: 924/1 gemeinsam mit 924/2 | höchstens: 0,70 |

Zu § 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge, ~~Erker und Balkone~~ sind nicht zulässig.
- (3) Entlang der zur Zufahrt zum Grundstück 937/2 orientierten Baugrenzlinie sind Laubengänge, ~~Erker und Balkone~~ nicht zulässig.
- (4) Entlang der zur Zufahrt zum Grundstück 937/2 orientierten Baugrenzlinie sind Balkone in einem untergeordneten Ausmaß unter Berücksichtigung der Baumpflanzungen zulässig.

Zu § 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (4) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk Baugesetzes.

Zu § 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (6) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt
 Laubbäume 1. Ordnung (großkronig) mind. 10,0 m
 Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig) mind. 6,0 m
 Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig) mind. 3,0 m
 Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,0 m reduziert werden.
- (8) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege, Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem natürlich angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei großkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei mittel - und kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe vorzusehen.
- (10) Geländeänderungen sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,00 m zulässig.

PLANWERK

Die ursprünglich 15 m lange siebengeschossige Bebauung im Zufahrtsbereich zum Grundstück 937/2 der Idlhofgasse 72 wird auf 35 m Tiefe verlängert. Die sechsgeschossige Bebauung im Zufahrtsbereich zum Grundstück 937/2 entfällt.

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Der Erläuterungsbericht wurde betreffend den geänderten Inhalte ergänzt und berichtigt.

Anhörung zum 2. Entwurf

Auf Grund der vorgenommenen Änderungen im Planwerk und in der Verordnung wurde der Eigentümer der betroffenen Liegenschaft angehört.

Während der Anhörungsfrist von ca. vier Wochen in einem Zeitraum von 14. Dezember 2018 bis 11. Jänner 2019 langten keine Einwendungen in der Stadtplanung ein.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz, im Bezirk Gries. Das Gebiet ist im Norden von der Josef-Huber-Gasse, im Osten von der Idlhofgasse, im Süden und im Westen vom Grundstück 937/2 begrenzt. Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 5.666 m² auf.



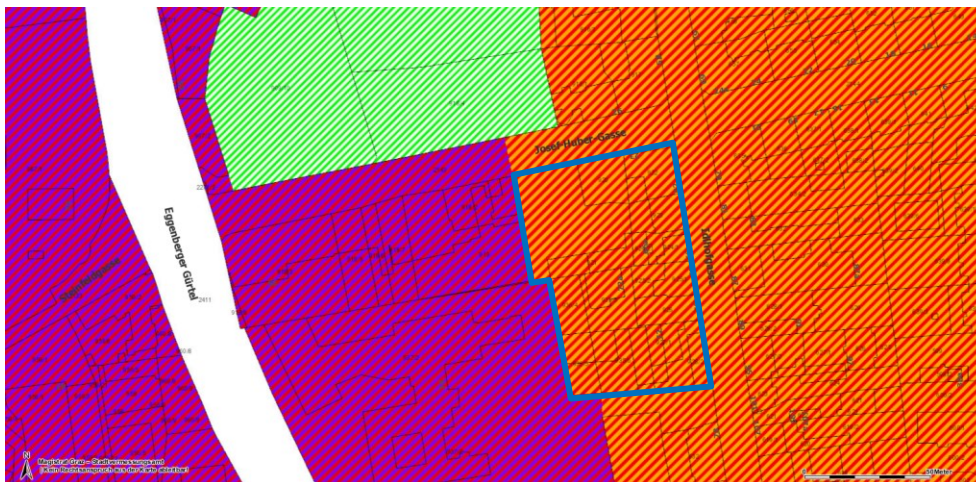
Luftbild 1 (2015): Auszug aus dem Geo-Daten-Graz © Stadtvermessung Graz.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

Stadtentwicklungskonzept

Das Planungsgebiet liegt gemäß Stadtentwicklungskonzept idGF. im Innerstädtischen Wohn- und Mischgebiet: „Wohnen hoher Dichte / Zentrum“.



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idGF).

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

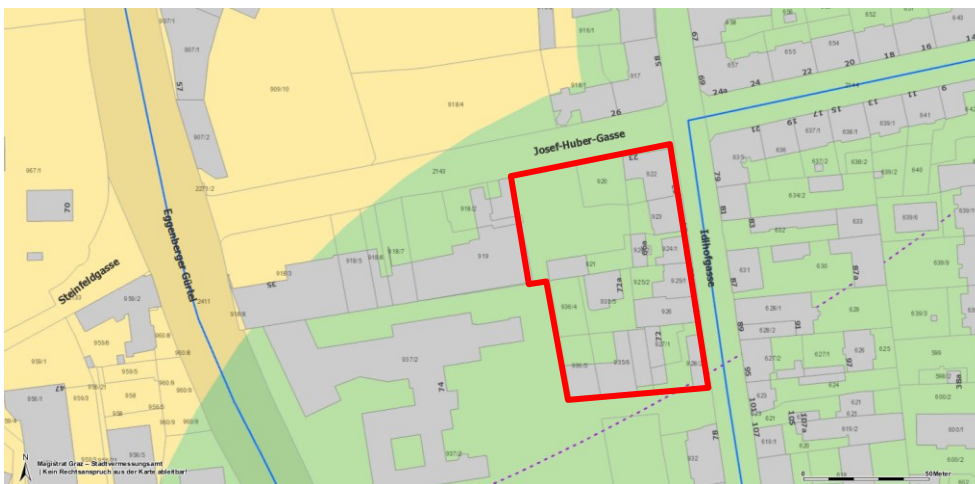
§ 18 ZENTRUM / WOHNEN: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet

- (1) Durchmischung der Wohn- mit verträglicher Büro-, Betriebs-, und Geschäftsnutzung.
- (2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.
- (3) Nutzung rechtlicher Möglichkeiten (z. B. Lärmschutzverordnung, Maßnahmen der Gewerbeordnung) zur Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen von Betrieben auf das Wohnumfeld.
- (4) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe § 26 Abs 26).
- (5) Erhaltung und Weiterentwicklung des Grünbestandes.
- (6) Sicherung bzw. Wiedererrichtung von Vorgärten.

- (7) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße.
- (8) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (9) Beschränkung der Bodenversiegelung.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Lage innerhalb der Kernstadt.
Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung.
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Lage innerhalb des Grundwasserschongebiets 1
Lage innerhalb der 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.
Lage innerhalb des 1000 m Einzugsbereichs von Bahnhöfen.



Auszug aus dem Deckplan 3 des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Anbei die Entfernungen der fußläufigen Verbindungen/Gehlinien zu den umliegenden Haltestellen der Buslinien:

- Haltestelle Lissagasse: Entfernung ca. 235 m: Buslinie 31,32,33
- Haltestelle Elisabethnergasse: Entfernung ca. 280 m: Buslinie 31, 32, 33 und 40
- Haltestelle Gürtelturmplatz: Entfernung ca. 300 m: Buslinie 50

Räumliches Leitbild 1.0 (Entwurf - 2. Auflage):

- Teilraum 3 - Murvorstadt Lend - Gries
- Bereichstyp: Blockrandbebauung
- Charakteristik: straßenbegleitende und straßenraumbildenden Bebauung mit begrünten Höfen und teilweise mit begrünten Vorgärten, meist durchgehende Bauflucht, häufig einheitliche Traufhöhe.

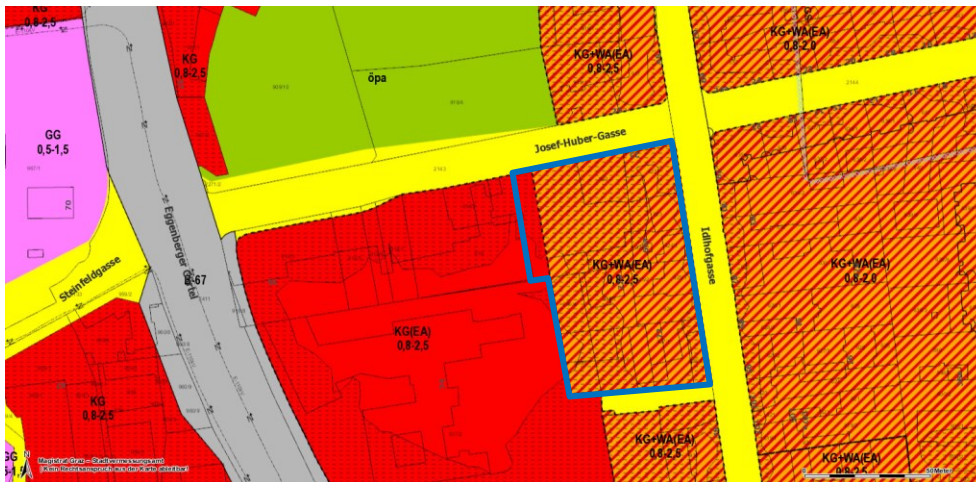
Festlegungen zum Bereichstyp Blockrandbebauung :

- Bauungsweise: geschlossen.
- Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend.
- Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen.
- Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz: Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe.
- Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage (im Neubaufall), keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten
- Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen Laubengangerschließungen.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG: Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) in der „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ als auch im „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ jeweils mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5. Lage teilweise innerhalb des Sanierungsgebiets Lärm.



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungsplan

Die blaue Umrandung
markiert das
Bebauungsplangebiet.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

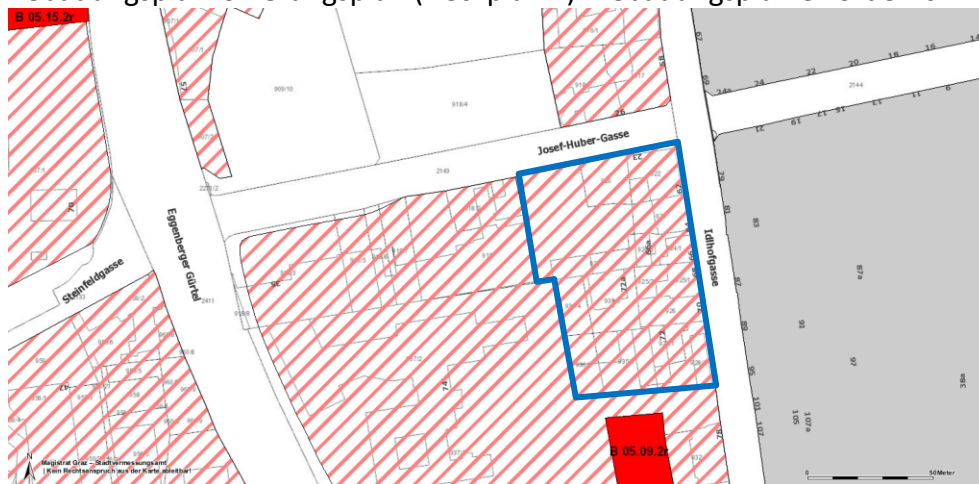
- (1) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen im Einflussbereich des Flughafens Graz – Thalerhof, die gem. Plandarstellung innerhalb des 60 dB (A) Dauerschallpegels liegen.
- (2) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden bei Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden bei Schienenverkehr – überschritten wird.

Gem. ÖAL Richtlinie Nr. 36/1997 und Ergänzungen 2001 gelten je Baulandkategorie gem. § 30STROG 2010 folgende Planungsrichtwerte

Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010	Planungsrichtwert (dB LA, eq)		
	Tag	Abend	Nacht
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45
Kerngebiete	60	55	50

Deckpläne zum Flächenwidmungsplan:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1): Bebauungsplan erforderlich.



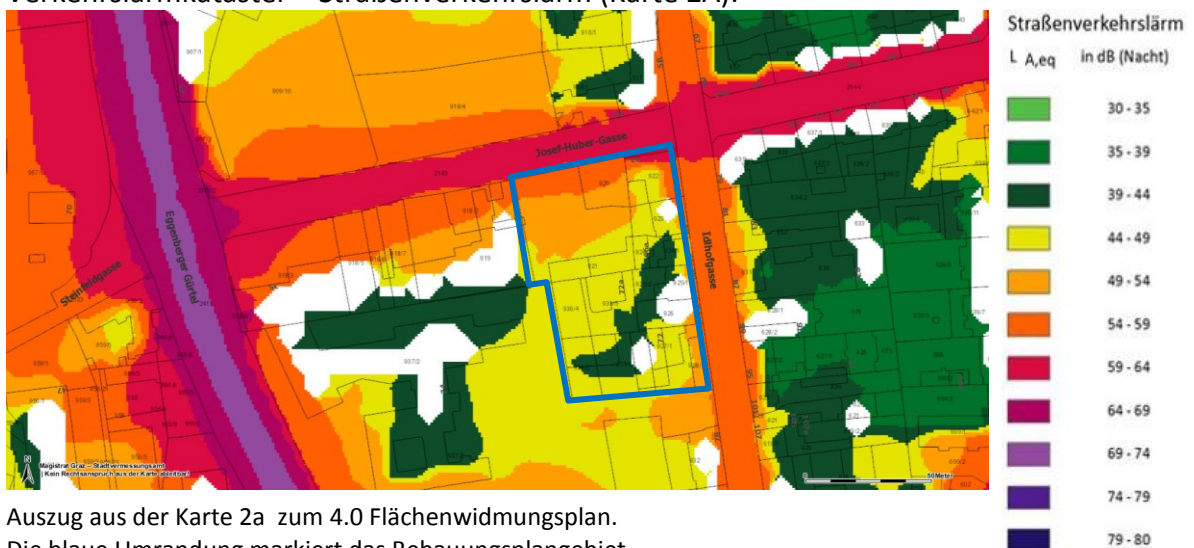
Auszug aus dem Deckplan 1
Bebauungsplanzonierungsplan des 4.0 Flächenwidmungsplans.

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) 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.

Kartenbeilagen zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1): Das Planungsgebiet liegt im kommunalen Entsorgungsbereich.
- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2A):



Auszug aus der Karte 2a zum 4.0 Flächenwidmungsplan.
Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung idGF: Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung.

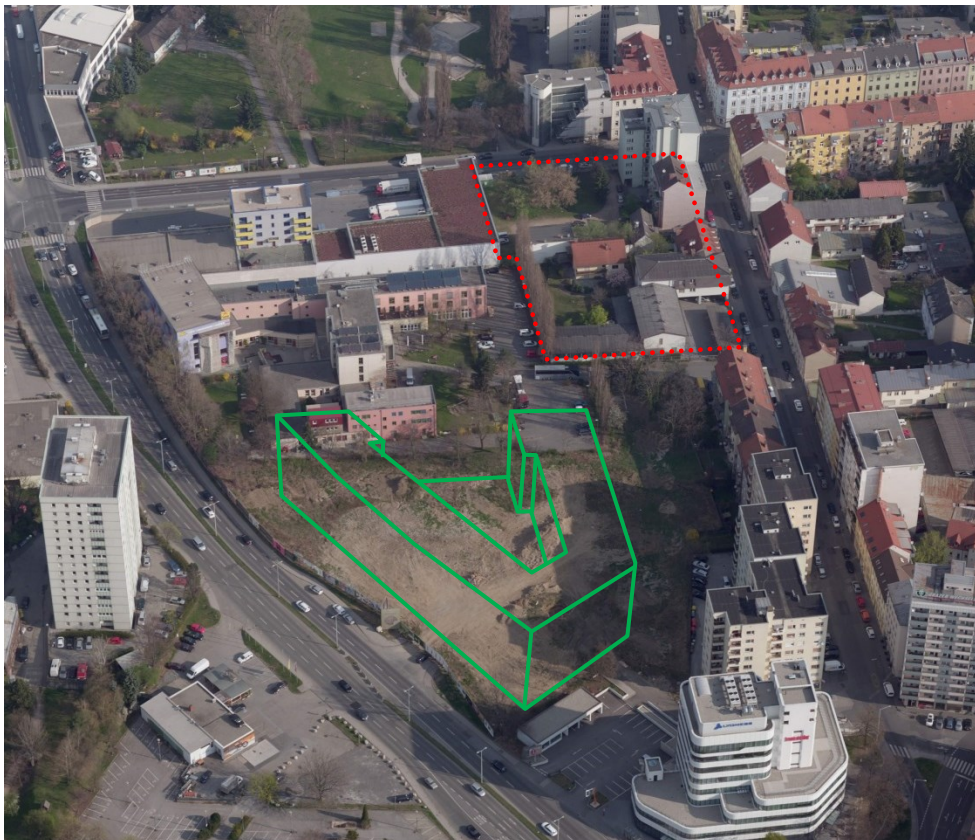
Situierung und Umgebung

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz, im Bezirk Gries und ist ein Teilbereich des Gesamtgevierts: Josef-Huber-Gasse - Idlhofgasse - Gürtelturmplatz - Lazarettgasse - Eggenberger Gürtel. Der gesamte Gebietsbereich ist durch eine sehr heterogene Bebauung geprägt. Im Geviert das durch die Straßenzüge Josef-Huber-Gasse - Idlhofgasse - Gürtelturmplatz - Lazarettgasse - Eggenberger Gürtel begrenzt wird befinden sich sechs- bis neugeschossigen Wohnbauten, einzelnen drei - bis viergeschossigen gründerzeitlichen Wohnhäuser, eingeschossigen Lagerhallen, ein bis zu viergeschossiger Beherbergungsbetrieb mit Kletterhalle, ein fünfgeschossigen Gewerbebetrieb mit Lagerhallen, der eingeschossige Gürtelturm und eine vor kurzem realisierte achtgeschossige Wohnanlage mit gewerblicher Erdgeschosszone. Blockrandstrukturen sind in der näheren Umgebung in den Nachbargevierten vorhanden. Analog der Bebauung sind auch die Dachformen und die Ausstattung mit Frei- und Grünflächen unterschiedlich. Nördlich des Planungsgebiets, befindet sich der Josef-Huber-Park eine öffentliche Parkfläche mit ca. 8400 m².

Topographie und Gebäudebestand innerhalb des Planungsgebietes:

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.

Das Planungsgebiet ist überwiegend bebaut und ist im Norden von der Josef-Huber-Gasse, im Osten von der Idlhofgasse begrenzt, im Süden wird das Planungsgebiet durch eine Zufahrt zum Grundstück 937/2 begrenzt, im Westen endet das Planungsgebiet bei Grundstück 937/2 und weiter nördlich an einer bestehenden Lagerhalle.



Luftbild 1 (2015): Auszug aus dem Geo-Daten-Graz © Stadtvermessung Graz.

Blick in Richtung Norden. Die rote Umrandung markiert den Bauplatz.

Die grünen Kontourlinien stellen ungefähr die Kubatur des Neubaus im Geviert am Eggenberggürtel dar.



Foto 1: Kreuzung Josef-Huber-Gasse - Idlhofgasse
Blick Richtung Osten.



Foto 2: Kreuzung Josef-Huber-Gasse - Idlhofgasse
Blick Richtung Süden.



Foto 3: Kreuzung Josef-Huber-Gasse - Idlhofgasse
Blick Richtung Westen.



Foto 4: Idlhofgasse
Blick Richtung Norden auf Höhe Idlhofgasse 78.



Foto 5: Zufahrtbereich JUFA Hotel
Blick Richtung Westen.



Foto 6: Zufahrtbereich JUFA Hotel
Blick Richtung Osten.



Foto 7: Innenhofbereich des Gevierts
Blick Richtung Eggenberger Gürtel - Richtung Südosten.



Foto 7: Innenhofbereich des Gevierts
Blick Richtung Idlhofgasse - Richtung Süden.

Gebäudebestände

Im Planungsgebiet befinden sich folgende Bestände:

(Hinweis: Höhenermittlung laut Luftbilddauswertung der Stadtvermessung 2015, Höhenbezug straßenseitig).

Josef-Huber-Gasse 25

Neubau einer Lagerhalle mit Flachdach (das Luftbild ist nicht aktuell)

Gesamthöhe Lagerhalle: 7,40 m

straßenseitige Trafostation

Josef-Huber-Gasse 23 und Idlhofgasse 62

7 und 8 geschossiges Wohnhaus mit flach geneigtem Dach

Gebäudehöhe: 22,00 und 24,90 m

Gesamthöhe: 28,50 m

Idlhofgasse 64

4-geschossiges gründerzeitliches Gebäude mit Satteldach und straßenseitiger Schleppgaube die sich über die gesamte Gebäudelänge erstreckt.

Gebäudehöhe: 14,50 m

Gesamthöhe: 18,50 m

Idlhofgasse 66

4-geschossiges gründerzeitliches Gebäude mit Satteldach und straßenseitiger Schleppgaube die sich über die gesamte Gebäudelänge erstreckt.

Gebäudehöhe: 2,90 m

Gesamthöhe: 4,70 m

Idlhofgasse 66a

2-geschossiges Wohngebäude mit Satteldach und Gauben in Innenhoflage.

Gebäudehöhe: 6,20 m

Gesamthöhe: 9,10 m

Idlhofgasse 68

2-geschossiges Wohngebäude mit Satteldach und Gauben.

Gebäudehöhe: 8,60 m

Gesamthöhe: 13,10 m

Idlhofgasse 70

3-geschossiges Gebäude mit flach geneigtem Walmdach.

Gebäudehöhe: 11,00 m

Gesamthöhe: 12,80 m

Idlhofgasse 72

1 und 2-geschossiges Gebäude, jeweils mit flach geneigtem Satteldach.

Gebäudehöhe: 6,90 m

Gesamthöhe: 8,80 m

Idlhofgasse 72a

2-geschossiges Gebäude in Innenhoflage.

Gebäudehöhe: 7,30 m

Gesamthöhe: 10,90 m

Baumbestand

Im Planungsgebiet sind vereinzelt Bäume vorhanden. Gemäß der A10/5 – Abteilung Grünraum und Gewässer, sind im Planungsgebiet mit Ausnahme eines Baumes, keine herausragenden Bäume, die einen besonderen Schutz durch einen Bebauungsplan erfahren müssen.

Ein markanter Baum befindet sich direkt an der Josef-Huber-Gasse und ist bedingt erhaltenswürdig, weist jedoch keinen idealen Standort auf. Es sollte jedoch bedacht werden, dass ausreichend große, nicht bebaubare Areale geschaffen werden, auf denen später entsprechende Baumreihen/Baumgruppen als Ersatzpflanzungen geschaffen werden können.

Umwelteinflüsse, Lärm

Das Planungsareal ist durch die Lärmentwicklung auf Grund des Verkehrsaufkommens in den angrenzenden Straßen beeinträchtigt - siehe bestehende Planungsgrundlagen (STEK, Verkehrslärm; Flächenwidmung Sanierungsgebiet Lärm; Straßenverkehrslärm (Karte 2A).

Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

- Nächstgelegene Kinderbetreuungen:
 - Städt. Kinderkrippe Idlhofgasse 74, Entfernung Luftlinie ca. 70 m
 - Pfarrkindergarten St. Lukas, Eggenberger Gürtel 76, Entfernung Luftlinie ca. 200 m
 - Kinderfreunde Kindergarten Josef-Huber-Gasse 38a, Entfernung Luftlinie ca. 210 m
- Nächstgelegene Schulen:
 - VS Graz-St. Andrä, Grenadiergasse 1, Entfernung Luftlinie ca. 720 m
 - VS Graz-Bertha v. Suttner, Lagergasse 41, Entfernung Luftlinie ca. 750 m
 - BG/BRG Graz Oeverseege, Entfernung ca. 340 m

Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Straßenzüge.

Öffentlicher Verkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 300 m Radius gegeben.

- Haltestelle Lissagasse: Entfernung ca. 235 m: Buslinie 31,32,33
- Haltestelle Elisabethinergasse: Entfernung ca. 280 m: Buslinie 31, 32, 33 und 40
- Haltestelle Gürtelturmplatz: Entfernung ca. 300 m: Buslinie 50

Kategorie 1: „Innerstädtische Bedienqualität“ - Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Radverkehr / Fußwege

Gehsteige sind entlang der Bebauung vorhanden. Über den Eggenberger Gürtel und die Idlhofgasse (Radrouten in Tempo 30-Straßen) bestehen Anbindungen an das städtische Radwegenetz.

Ver- und Entsorgung:

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten.
Dach- und Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Lage innerhalb des aktuellen Versorgungsgebietes Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025).

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-10 der VO)

Zu §2 Bauweisen

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Gestaltungskonzept erfordert die Festlegung der geschlossenen, und der gekuppelten Bebauung.

Die städtebauliche Intention besteht darin, die Baumassen entlang den Straßenzügen der Idlhofgasse und der Josef-Huber-Gasse zu konzentrieren und die bestehenden Hofbereiche bestmöglich zu entkernen und langfristig als Grünoasen zu revitalisieren.

Im südlichen Bereich des Bebauungsplans, im Bereich der Zufahrt zum JUFA-Hotel kann die Bebauung straßenbegleitend, als offene Bebauung mit einem Abstand von 5,00 m zur Grundgrenze weitergeführt werden.



3D Darstellung Nr. 1.
© Stadtplanungsamt Graz.

Ist-Situation. Ecke Idlhofgasse -
Josef-Huber-Gasse.

Blick Richtung Südwesten.



3D Darstellung Nr. 1.
© Stadtplanungsamt Graz.

Mögliche Bebauung im
Planungsgebiet unter
Ausschöpfung der max.
zulässigen Bebauungsdichte
(2,5).

Ecke Idlhofgasse - Josef-
Huber-Gasse.

Blick Richtung Südwesten.

Zu §3 Bauplätze, Bebauungsgrad, Bebauungsdichte

Auf Grund der kleinteiligen und polygonalen Grundstückszuschnitte erfordert das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Gestaltungskonzept in Teilbereichen eine zusätzliche Definition von **Bauplätzen**. Die Festlegung der Bauplätze erfolgt unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse der Liegenschaften.

Ziel des Bebauungsplans ist eine gleichmäßige Verteilung der Baumassen auf dem Planungsgebiet um eine zukünftige Freihaltung der Hofbereiche zu gewährleisten.

Der **Bebauungsgrad** wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden.

Bei Grundstücken, die eine Bestandsbebauung außerhalb von Bauflucht- und Baugrenzl原因en aufweisen, wird ein Bebauungsgrad festgelegt, um bei Ausschöpfung des Bebauungsgrades im Rahmen von zukünftigen Baumaßnahmen einen Rückbau von Hofgebäuden außerhalb der Bauflucht- u. Baugrenzl原因en zu erwirken.

Bebauungsdichte

Die Überschreitungsmöglichkeit des Bebauungsdichtehöchstwerts soll Dachgeschoßausbauten in den Gebäuden, die vor Inkrafttreten des Bebauungsplans konsensmäßig errichtet oder bewilligt wurden, ermöglichen.

Zu §5 Baugrenzl原因en, Baufluchtlinien, Höhenzonierungsl原因en, Abstände

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht-, Baugrenz-, und Höhenzonierungsl原因en und den max. Gebäude-, bzw. Gesamthöhen festgelegt.

Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzl原因en so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Unterschreitungen der Gebäudeabstände sind, durch die Festlegung der Baufluchtlinien, der Baugrenzl原因en und der Gebäude- bzw. Gesamthöhen festgelegt.

Zu §5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer

Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschossanzahlen (5G, 6G, 7G) eingetragen und in der Verordnung sind die maximal zulässigen Gebäudehöhen als auch Gesamthöhen definiert. Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau.

Möglich sind begrünte Flachdächer, begrünte flach geneigte Dächer bis 10 Grad und klassische Satteldächer mit einer gebietstypischen Dachneigung von 35 Grad bis maximal 41 Grad. Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer gem. §5 (6) zu begrünen. Ausgenommen sind befestigte Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie Flachdächer bei denen eine technisch erforderliche Ausbildung von Gründächern nicht möglich ist.

Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingten Haustechnikanlagen bei Flachdächern und flach geneigten Dächern, sowie der Integration von Haustechnikanlagen bei Satteldächern im Dachraum gem. §5 (7), wird die Qualität des Erscheinungsbildes gesichert.

Zu §6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der typischen architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich bzw. die Wahrung nachbarlicher Intimsphären in Zusammenhang mit Balkonen und deren Auskragung und Nähe zur Grundgrenze.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Das Planungsgebiet wird an der Nord- und an der Ostseite von den Gemeindestraßen Josef-Huber-Gasse und Idlhofgasse begrenzt.

Anbindung an das öffentliche Straßennetz

Auf Grund der kleinteiligen Grundstücksverhältnisse ist eine Bündelung der Zufahrten nicht möglich. Lageveränderungen von bestehenden Zu- und Abfahrten sind entsprechend beim Straßenamt der Stadt Graz zu genehmigen.

Generell ist je Grundstück bzw. Bauvorhaben maximal 1 Zu- und Abfahrt zu errichten.

Sofern möglich sollte ein Mindestabstand zum Kreuzungsbereich mit 20 m eingehalten werden.

Generell sind Sichtbeziehungen zu überprüfen.

PKW-Stellplätze

Unter Betrachtung der beim Bebauungsplangebiet gegebenen Rahmenbedingungen bezüglich ÖV-Erschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen, sowie auf Grund der Notwendigkeit von, über einen Mobilitätsvertrag zu regelnden, verkehrsreduzierenden Maßnahmen, ergibt sich der im Folgenden angeführte PKW-Stellplatzschlüssel.

Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 65-75 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.

Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

Pkw-Abstellplätze im angrenzenden öffentlichen Gut bzw. auf Landesstraßengrund können nicht für die Stellplatzvorgaben angerechnet werden.

Im Hinblick auf das Straßen- Orts- und Landschaftsbild sind die PKW-Stellplätze in Tiefgaragen oder gebäudeintegriert unterzubringen.

Fahrradabstellplätze

Es sind fahrend erreichbare, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt ausgeführte Abstellflächen für Fahrräder im Nahbereich der Eingänge zu errichten. Werden mehrere Baukörper geplant sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den NutzerInnen den kurzmöglichsten Weg zu den Abstellanlagen zu bieten.

Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen: Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15% für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen. Die Abmessungen und die Ausführung eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 zu entnehmen. Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen. Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert.

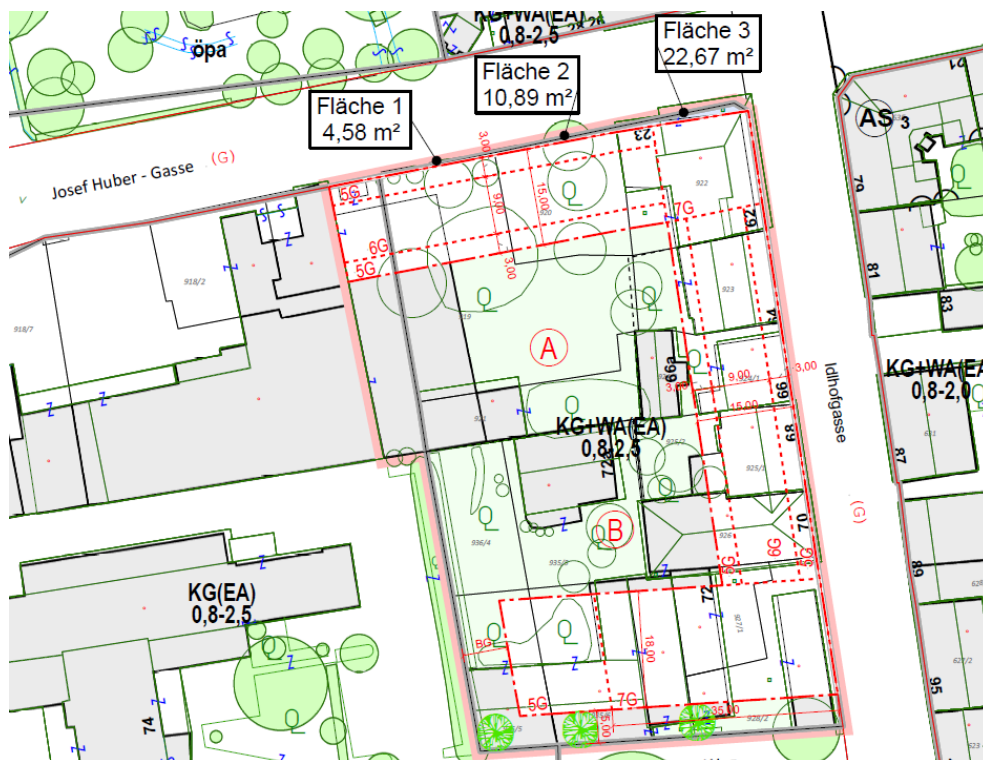
Die Fahrradabstellplätze sind gebäudeintegriert herzustellen. Die gebäudeintegrierte Unterbringung der Fahrradabstellplätze erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruchs. Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren.

Abtretungsflächen:

Entsprechend der Vorgabe der Verkehrsplanung sind entlang der Josef-Huber-Gasse zur Verbreiterung des Gehsteigs auf 2,0 m Abtretungsflächen erforderlich:

Grundstücke 919; 920; 922; KG Gries

Größenordnung in Summe ca. 38 m².



Auszug aus der
Flächenaufstellung zu den
Abtretungsflächen zum
05.33.0 Bebauungsplan „Josef-
Huber-Gasse - Idlhofgasse“

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG (siehe dazu § 8 der VO)

Durch die Festlegung der Baugrenz- und Baufluchtlinien kann im Inneren eine zusammenhängende Grünfläche entwickelt werden. Die Innenbereiche der Anlage werden für allgemeine Grünanlagen und für Kinderspielflächen genutzt werden. Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. Um eine intensive Begrünung der Liegenschaften zu erzielen, sind im Zuge der Bauverfahren Baumpflanzungen (1 Laubbaum je 250 m² nicht überbauter Fläche) umzusetzen. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Die Festlegung eines Versiegelungsgrades mit 40 % nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer Reduktion der Versiegelung von bebauten Flächen, einer Verbesserung der Regenwassermanagements und des Mikroklimas.

Zu § 9 Sonstiges

Die Festlegung zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) soll hohe, den Ausblick einengende Situationen vermeiden, die Schaffung von zusammenhängenden Grünflächen ermöglichen und damit eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit der räumlichen Wirkungen sichern.

Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude zu integrieren um einer kleinteiligen und unkontrollierten Verbauung der Innenhöfe entgegenzuwirken da ein Ziel dieses Bebauungsplans die Hofentkernung und die Hoffreihaltung ist.

Zu § 10 Bestehende Gebäude

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch Zubauten - unter Zubau ist jegliche Art von baulicher Anlage zu verstehen. Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Hofentkernung, die Schaffung von zusammenhängenden Grünflächen und die zukünftige Hoffreihaltung.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

Der 05.33.0 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 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)
(elektronisch unterschrieben)