

GZ: A 14-044552/2018/0012

Bearbeiterin: DI<sup>in</sup> Eva Maria Traschler

### **14.27.0 Bebauungsplan**

„Georgigasse – Karl-Morre-Straße – Krausgasse – Janzgasse“

XIV. Bez., KG Algersdorf

Graz, 17.01.2019

Dok: Bebauungsplanung/14.27.0

### **Beschluss**

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **1. Ausgangslage**

Mit Schreiben vom 06. Dezember 2017 ersucht Hr. BM Ing. Wolfgang Fortmüller als Geschäftsführer der KM02 Projektentwicklung GmbH, die Eigentümerin der Liegenschaften .626, 257/5 und 257/10, KG Algersdorf, um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Folgende weitere Liegenschaften befinden sich im gegenständlichen Bebauungsplangebiet: .594, 257/8, .510, 257/9, .707, .479, .527 alle KG 63107 Algersdorf.

Das Bebauungsplangebiet weist gesamt eine Größe von ca. 4.866 m<sup>2</sup> (lt. Grundbuchsauzug vom 11.07.2018) auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan idGF der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,4 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone - Bebauungsplanpflicht in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. § 4 Baulandzonierung Abs 1 und 2 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Grundlagenuntersuchung Vorentwurf Karl-Morre-Straße 2 vom Architekturbüro Kampits & Gamerith ZT-GmbH

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

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

- Wohngebiet hoher Dichte gem. §13 STEK

### **2. Verfahren**

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 19. September 2018 über die beabsichtigte Auflage des 14.27.0 „Georgigasse – Karl-Morre-Straße – Krausgasse – Janzgasse“

Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 03. Oktober 2018.

#### AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 04. Oktober 2018 bis 29. November 2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010). Eine öffentliche Informationsveranstaltung hat am 23. Oktober 2019 in der greenbox in der Eggenberger Allee stattgefunden.

#### EINWENDUNGEN

Während der Auflagefrist vom 04. Oktober 2018 bis 29. November 2018 langten 6 Einwendungen und 1 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

#### **Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf**

Nach fachlich vertiefter Prüfung wurde der Verordnungstext des Bebauungsplanes, § 3 Bebauungsgrad, Bebauungsdichte um den Absatz (4) ergänzt.  
Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.

#### **Zu § 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE**

(1) *Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplanes (Bauflicht-, Baugrenzlinie, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.) zulässig.*

Im Plan wurde die Anzahl der zu pflanzenden Bäume im Innenhof von 6 Stück auf 4 Stück reduziert. Dies gewährleistet eine gleichmäßige Entwicklung für die neu zu pflanzenden großkronigen Bäume im zukünftigen Innenhof.

#### ANHÖRUNG

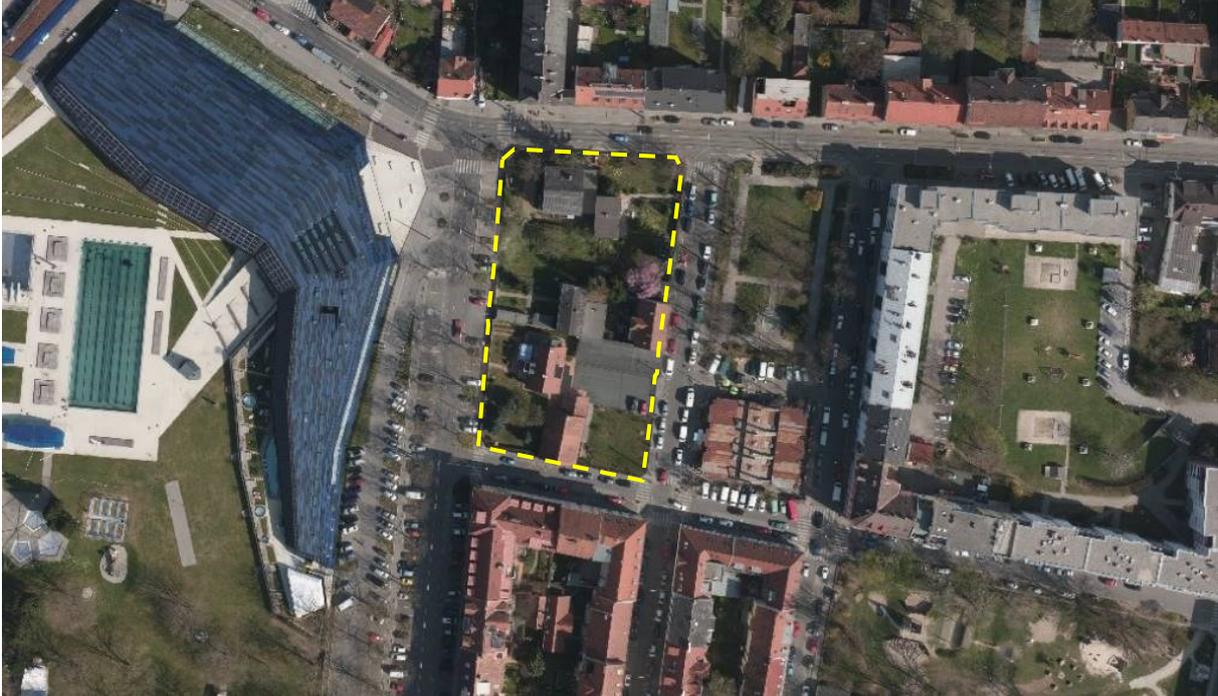
Über eine geplante Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs wurden die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke vom 7. Dezember 2018 bis zum 21. Dezember 2018 angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

Während der Anhörungsfrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Anhörungsfrist konnten Stellungnahmen schriftlich und begründet beim Stadtplanungsamt bekanntgegeben werden.

Es langten keine Stellungnahmen zur Anhörung im Stadtplanungsamt ein.

### 3. Planungsgebiet

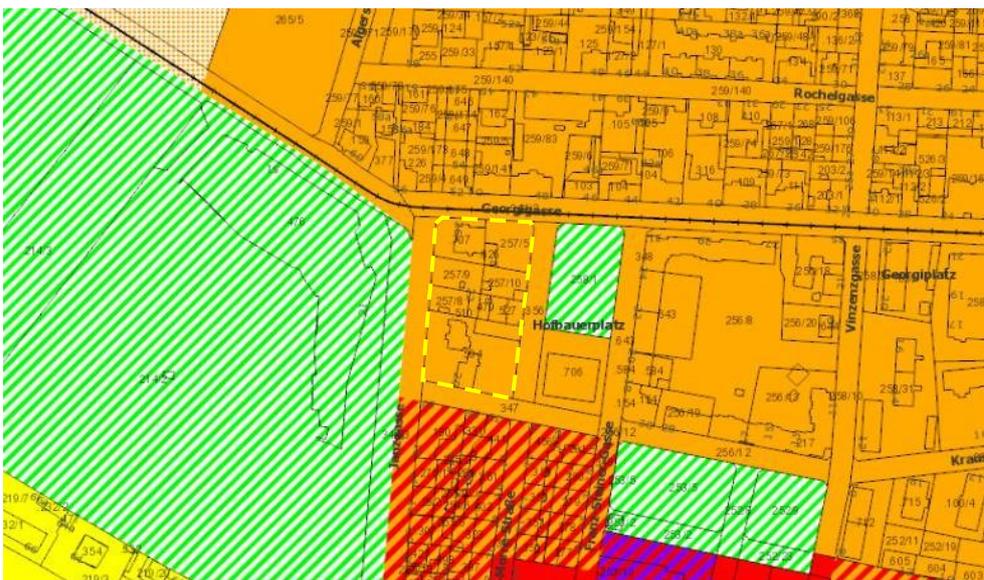
Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz, im Bezirk Eggenberg. Umgeben ist das Gebiet von der Georgigasse im Norden, der Karl-Morre-Straße im Osten, der Krausgasse im Süden und von der Janzgasse im Westen.



Luftbild 1: Auszug aus dem Geo-Daten-Graz (#: 300595 Vogelperspektive) Aufnahme©Stadt Graz – Stadtvermessung  
Der gelb strichlierte Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

#### 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF)



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes idgF.

Der gelb strichlierte Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet

### § 13 WOHNEN: Wohngebiet hoher Dichte (Signatur „Wohnen“ - orange)

- (1) Sicherung der Wohnfunktion, Verdichtung von Beständen in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters.
- (2) Sicherung bzw. Verbesserung der Grünausstattung in Abstimmung auf die Bevölkerungsstruktur und -dichte.
- (3) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)
- (4) Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen.
- (5) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße
- (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.

#### Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF)

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):  
Lage innerhalb der Kernstadt und  
Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):  
Das Bebauungsplangebiet liegt 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.  
Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in der Georgigasse durch die Straßenbahnlinie Nr. 1 sowie in der Eggenberger Allee durch die Straßenbahnlinie Nr. 7 sowie durch den Stadtbus 62 und durch den Stadtbus 33 (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.

#### 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz

Der Bauplatz liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „Allgemeinen Wohngebiet“ / Sanierungsgebiet Lärm, mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,2.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan idgF.  
Der hellblau strichlierte Rahmen kennzeichnet 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

#### Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 Bebauungsplanzonierungsplan zum 4.0 Flächenwidmungsplan idgF):  
Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen gemäß 4.0 STEK, §26 Abs. 26.



Auszug aus dem Deckplan 1 Bebauungszonierungsplan des 4.0 Flächenwidmungsplans idgF. Der rote Rahmen kennzeichnet 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:  
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 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.  
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

#### Kartenbeilagen zum 4.0 Flächenwidmungsplan

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



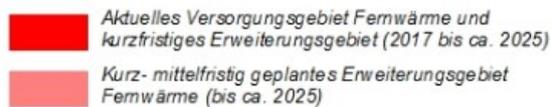
Auszug aus der Karte 2a zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Der gelb strichlierte Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet

## Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017:



Auszug aus dem  
Kommunalen  
Energiekonzept (KEK).

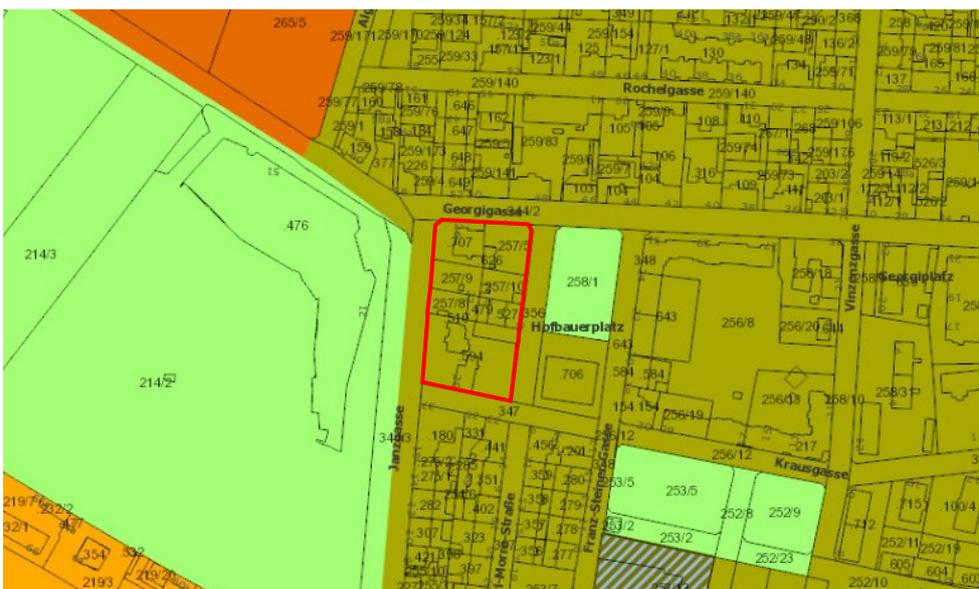
Der hellblau strichlierte  
Rahmen kennzeichnet  
das  
Bebauungsplangebiet



## 1.0 Räumliches Leitbild (Entwurf 2. Auflage)

(Auflage-Beschluss vom 08.02.2018 inkl. Bausperre, noch nicht rechtskräftig)

- Bereichstypenplan - Entwurf: Typ 2, § 3 Blockrandbebauung gem. § 4 Abs. 2
- Deckplan 1, Teilraumabgrenzungen – Entwurf: Teilraum 13 - Eggenberg - Alte Poststraße



Auszug aus dem 1.0  
Räumlichen Leitbild  
(Entwurf 2. Auflage)  
Bereichstypenplan.

Der rote Rahmen  
kennzeichnet das  
Bebauungsplangebiet

## § 4 Bereichstypen

Blockrandbebauung, Charakteristik: straßenbegleitende und straßenraumbildende Bebauung mit begrünten Höfen und teilweise mit begrünten Vorgärten, meist durchgehende Bauflucht, häufig einheitliche Traufhöhe.

## § 6 Festlegungen zu den Bereichstypen

- Bauungsweise: geschlossen
- Lage zur Straße: straßenraumbildend
- Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen
- Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe
- Tiefgaragen (im Neubaufall), keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten
- Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden

## Zielbeschreibung Teilraum 13 - Eggenberg - Alte Poststraße

Großflächige Entwicklung einer Blockrandstruktur zur Sicherstellung eines Immissionssschutzes und zur Verbesserung des Freiflächenangebots im Quartier.

## Grünes Netz Graz

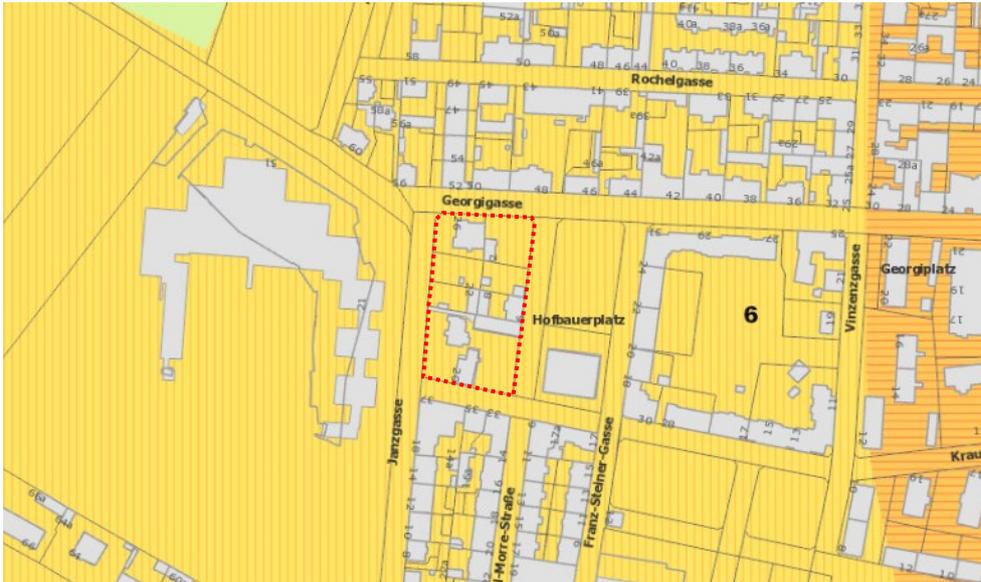


Auszug aus dem  
Grünen Netz Graz.

Der rot strichlierte  
Rahmen kennzeichnet  
das  
Bebauungsplangebiet

Wie aus dem Grünen Netz Graz (GNG) ersichtlich ist, soll entlang der Janzgasse (dunkelgrüne Linie) die Grünverbindungen im Bestand erhalten und punktuell verbessert werden.

## Stadtklimaanalyse



Auszug aus der  
Klimatopkarte.

Der rot strichlierte  
Rahmen kennzeichnet  
das  
Bebauungsplangebiet

Zone mit mittlerer Bebauungsdichte

- Klimatopkarte: Heterogene Blockbebauung
- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse:  
Mittlere Bebauung, Versiegelungsgrad und Gebäudeausrichtung beachten.

### ▪ **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Bereich der Stadt Graz im Bezirk Eggenberg und im Bereich der urbanen Achse Grazer Innenstadt - Eggenberg.

In weiterer Nähe befindet sich östlich des Planungsgebietes das ASKÖ-Sportstadion sowie das Schloss Eggenberg mit großflächiger öffentlicher Parkanlage, in südöstlicher Richtung befindet sich der Campus der FH Joanneum Graz.

Gemäß den Ausweisungen im 4.0 Flächenwidmungsplan idgF und dem Ortsbildcharakter ist eine heterogene Umgebung (allgemeines Wohngebiet, Kerngebiete, kleines Gewerbegebiet, Freiland öffentliche Parkanlage, Freiland Sportzentrum, Freiland Spielzwecke) feststellbar.

Bei einer Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ und „Kerngebiet“ in der Umgebung, bestehen vielfach Blockrandstrukturen, Ansätze von Blockrandstrukturen sowie Straßenrandbebauungen, begrünte Höfe und teilweise begrünten Vorgärten.

Kleinräumige Umgebung:

Das Planungsgebiet liegt westlich der Alten Poststraße und nördlich der Eggenberger Allee in verkehrstechnisch sehr gut erschlossenem Gebiet, sowohl den Individualverkehr als auch den öffentlichen Verkehr betreffend.

In unmittelbarer Nähe, auf der Westseite der Janzgasse, befindet sich das Sport- und Wellnessbad Eggenberg, eine die Umgebung prägende solitäre Anlage mit großem Freiraum im Bereich des Freibadgeländes.

Straßenseitig entlang des Schwimmbades Eggenberg befinden sich KFZ-Parkplätze mit straßenbegleitender Baumreihe. Auf der anderen Straßenseite der Janzgasse, unmittelbar entlang der östlichen Grenze des Planungsgebietes, schließen ein Gehsteig und KFZ-Parkierungsflächen (quer zur Janzgasse) mit Baumpflanzungen an.

Zwischen Krausgasse im Süden und bis kurz vor der Georgigasse im Norden wird somit die Janzgasse von einer Baumallee eingesäumt und erhält somit einen sehr naturnahen durchgrünen Charakter.

Nördlich an des Planungsgebiet in der Georgigasse schließt eine teilweise geschlossene Blockrandbebauung, im Süden eine durchgehend geschlossene Blockrandbebauung an.

Östlich an das Planungsgebiet angrenzend befindet sich eine öffentliche Parkanlage und der Hofbauerplatz mit der denkmalgeschützten, offenen Markthallenüberbauung bestehend aus schrägen Sichtbetonstützen und einem Sichtbetondach.

Das Planungsgebiet ist also auf der jeweils anderen Straßenseite, entlang der Längsseiten, im Westen und im Osten, von straßenbegleitenden Baumplantungen und einer vom Straßenraum zurückgesetzten Bebauung (Schwimmbad Eggenberg, Markthalle) geprägt. Entlang der Nord- und Südgrenzen von einer den Straßenraum einfassenden drei- bis fünfgeschossigen Bebauung.

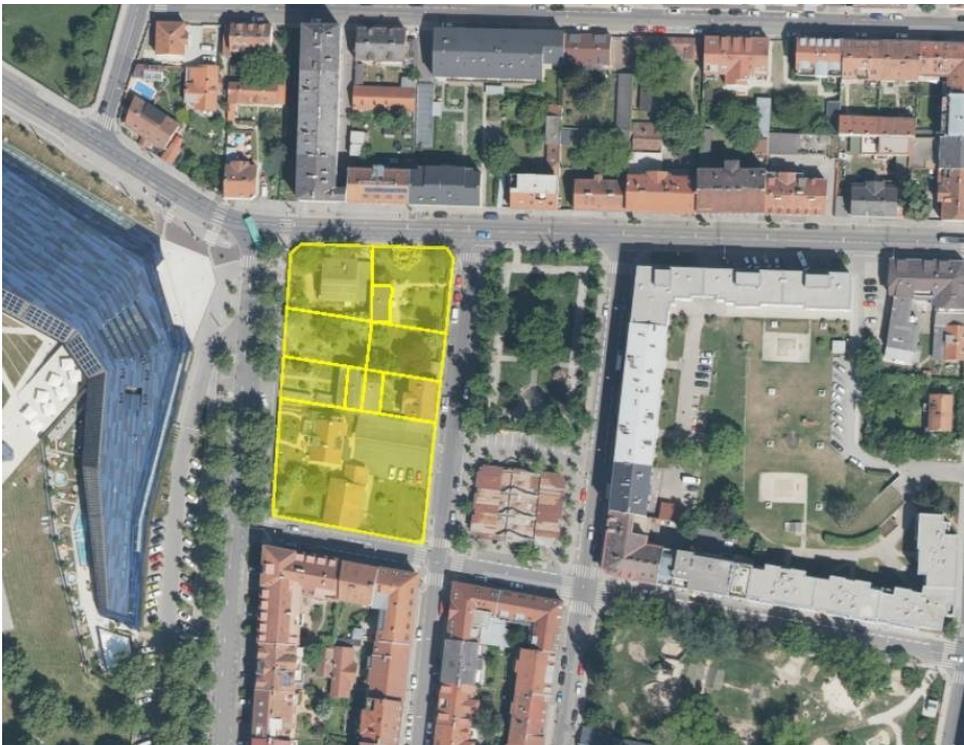


Bild 1: Orthofoto  
Quelle: Digitaler Atlas  
Steiermark

Die gelben Felder  
kennzeichnen das  
Bebauungsplangebiet.

Links im Bild: das Bad  
Eggenberg, rechts vom  
Planungsgebiet in  
Bildmitte: der  
Hofbauerplatz und die  
Markthallenüberdachung



Bild 2, Quelle: Schrägluftbild #: 300920, Aufnahme©Stadt Graz – Stadtvermessung  
 Blick Richtung Süden. Die gelb strichlierte Einrahmung kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.  
 Links im Bild der Hofbauerplatz, rechts im Bild das Bad Eggenberg mit Straßenbäumen und Parkplätzen  
 entlang der Janzgasse. Im Süden, oberer linker Bildbereich: geschlossene Blockrandbebauung an der  
 Krausgasse.  
 Rechts unten im Bild: teilweise geschlossene Blockrandbebauung an der Georgigasse



Foto 1: Blick Richtung Nordost. Links im Bild das  
 Bad Eggenberg an der Kreuzung Georgigasse /  
 Janzgasse.



Foto 2: Blick Richtung Westen entlang der  
 Georgigasse. Links im Bild das gegenständliche  
 Bebauungsplangebiet.



Foto 3: Blick Richtung Osten. Rechts im Bild das gegenständliche Bebauungsgebiet.



Foto 4: Blick Richtung Süden entlang der Karl-Morre-Straße. Links im Bild die öffentliche Parkanlage.



Foto 5: Blick Richtung Süden entlang der Karl-Morre-Straße. Rechts das gegenständliche Bebauungsplangebiet.



Foto 6: Die offene Überdachung der Markthalle in der Karl-Morre-Straße



Foto 7: Blick Richtung Norden entlang der Karl-Morre-Straße. Rechts der Hofbauerplatz.



Foto 8: Blick Richtung Westen entlang der Krausgasse. In Bildmitte die Kreuzung mit der Janzgasse und das Bad Eggenberg.

▪ **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbilddauswertung vom 22.06.2018 annähernd eben.

Das Gebiet weist teilweise einen mäßigen Baumbestand bestehend aus Nadel- und Laubbäumen in Form von Einzelbäumen wie auch Baumgruppen auf, jedoch besteht in diesem Gebiet kein erhaltenswerter Baumbestand.

Im Geviert Georgigasse – Karl-Morre-Straße – Krausgasse – Janzgasse befinden sich folgende bestehende Gebäude:

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

Janzgasse 20

Eingeschossiges Wohnhaus an der Janzgasse mit ausgebautem Dachgeschoß und mehreren Zubauten (Wintergarten etc.), steht an der hinteren Grundstücksgrenze in freier Aufstellung.

Gebäudehöhe: 2,53 m

Gesamthöhe: 8,05 m

Eingeschossiges Wohnhaus (vermutlich ehemaliges Wirtschaftsgebäude) straßenraumbildend an der Krausgasse mit kuppelndem Nebengebäude.

Gebäudehöhe: 3,17 m

Gesamthöhe: 7,85 m

Garagengebäude für 7 PKW, stirnseitig straßenraumbildend an der Karl-Morre-Straße, kuppelnd mit Nachbargebäude Karl-Morre-Straße 6 und 8.

Gesamthöhe: 3,36 m

Janzgasse 22

Zweigeschossiges Wohnhaus an der Janzgasse an der hinteren Grundstücksgrenze kuppelnd mit Nachbargebäude Karl-Morre-Straße 8. Nebengebäude an der Grundstücksgrenze zur Janzgasse 20.

Gebäudehöhe: 5,61 m

Gesamthöhe: 6,93 m

Grundstück 257/9

Unbebaut

Janzgasse 26

Zweigeschossiges Wohnhaus Ecke Janzgasse / Georgigasse an der hinteren Grundstücksgrenze in freier Aufstellung. Garagengebäude mit Zufahrt an der Georgigasse.

Gebäudehöhe: 7,02 m

Gesamthöhe: 9,18 m

Karl-Morre-Straße 2

Zweigeschossiges Wohnhaus an der hinteren Grundstücksgrenze in freier Aufstellung.

Gesamthöhe: 5,92 m

Grundstück 257/10

Garagengebäude für 2 PKW an der Karl-Morre-Straße.

Gesamthöhe: 2,45 m

Karl-Morre-Straße 6

Zweigeschossiges Wohnhaus mit gewerblicher Nutzung (Glaserei, Schneiderei) im Erdgeschoß straßenraumbildend.

Gebäudehöhe: 6,53 m

Gesamthöhe: 10,61 m

Karl-Morre-Straße 8

Hinter der Karl-Morre-Straße 6, eingeschossiges Wohnhaus an der hinteren Grundstücksgrenze, kuppelnd mit Janzgasse 22.

Gebäudehöhe: 2,93 m

Gesamthöhe: 3,36 m

▪ **Umwelteinflüsse**

Das Planungsareal ist durch die Lärmentwicklung auf Grund des Verkehrsaufkommens den angrenzenden Straßen beeinträchtigt – siehe Planungsunterlagen (STEK, Verkehrslärm; Flächenwidmung- Sanierungsgebiet Lärm; Verkehrslärmkataster).

▪ **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Angabe Entfernung: Radius)

Handel:

- Billa Supermarkt, Eggenberger Allee 26, Entfernung ca. 330 m
- Merkur Supermarkt, Gaswerkstraße 2, Entfernung ca. 360 m
- Hofer Supermarkt, Eckertstraße 54, Entfernung ca. 420 m
- Nah&Frisch, Laudongasse 25, Entfernung ca. 570 m

Gesundheit:

- Schlossapotheke, Eggenberger Allee 44, Entfernung ca. 160 m
- Allgemeinmediziner, Lilienthalgasse 29, Entfernung ca. 250 m
- Allgemeinmediziner, Eggenberger Allee 49, Entfernung ca. 220 m

Nächstgelegene Schulen und Horte:

- Allgemeiner Hort der Stadt Graz, Algersdorfer Straße 15, Entfernung ca. 230 m
- Volksschule und Neue Mittelschule Graz-Algersdorf, Algersdorfer Straße 11, Entfernung ca. 220 m
- Volksschule Graz-Leopoldinum, Alte Poststraße 106, Entfernung ca. 430 m
- BORG Dreierschützengasse 15, Entfernung ca. 870 m
- Graz International Bilingual School, Georgigasse 85, Entfernung ca. 520 m

Nächstgelegene Kindergärten und Kinderkrippen:

- allgemeiner Kindergarten der Stadt Graz, Karl-Morre-Straße 11, Entfernung ca. 80 m

- Kinderkrippe, Algersdorfer Straße 10, Entfernung ca. 220 m
- allgemeiner Kindergarten, Algersdorfer Straße 10, Entfernung ca. 220 m
- allgemeiner Kindergarten, Gaswerkstraße 13, Entfernung ca. 340 m
- allgemeiner Hort, Gaswerkstraße 15, Entfernung ca. 340 m

Weitere Bildungseinrichtung:

- FH Joanneum, Alte Poststraße 149, Entfernung ca. 670 m

Sport und Freizeit:

- Sport- und Wellnessbad Eggenberg, Janzgasse 21, Entfernung ca. 40 m
- ASKÖ Stadion Graz-Eggenberg, Schloßstraße 20, Entfernung ca. 400 m
- Schloss Eggenberg, Eggenberger Allee 90, Entfernung ca. 540 (Eingang Park)

Krankenhaus:

- AUVA-Unfallkrankenhaus Graz, Göstinger Str. 24, Entfernung ca. 745 m

#### ▪ **Erschließung/Verkehr**

Das Planungsgebiet wird im Norden von der Georgigasse, im Osten von der Karl-Morre-Straße im Süden von der Krausgasse und im Westen von der Janzgasse begrenzt.

Öffentlicher Verkehr:

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

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

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

- Straßenbahnlinie 1: Haltestellen Vinzenzgasse bzw. Auster Sport-/Wellnessbad, ca. 10 Minuten Takt, ohne Abend- und Wochenendverkehr
- Straßenbahnlinie 7: Haltestellen Franz-Steiner-Gasse, ca. 10 Minuten Takt, ohne Abend- und Wochenendverkehr
- Buslinie 62: Haltestellen Auster Sport- / Wellnessbad bzw. Franz-Steiner-Gasse, ca. 15 Minuten Takt, kein Abend- und Wochenendverkehr
- Buslinie 33: Haltestellen Franz-Steiner-Gasse bzw. Karl-Morre-Straße, ca. 12 Minuten Takt, ohne Abendverkehr, kein Wochenendverkehr
- Buslinie 33E: Haltestellen Franz-Steiner-Gasse bzw. Karl-Morre-Straße, ca. 15 Minuten Takt, nur Abend- und Wochenendverkehr

tim-Standort (Carsharing) Ecke Janzgasse / Eggenberger Allee

MIV (motorisierter Individualverkehr):

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die an das Planungsgebiet unmittelbar angrenzenden Straßen (Georgigasse, Karl-Morre-Straße, Krausgasse, Janzgasse).

Radverkehr / Fußwege:

Im Bereich der Krausgasse und der Janzgasse besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.

- Radroute in Tempe 30-Straße entlang der Krausgasse
- Radweg bzw. Geh- und Radweg (Zweirichtungsradweg) entlang der Janzgasse

Gehsteige sind entlang der Straßen momentan um das Bauungsplangebiet vorhanden: Ein ca. 1,70 m breiter Gehsteig entlang der Georgigasse im Norden, ca. 1,80 m breiter Gehsteig entlang der Karl-Morre-Straße im Osten, ca. 2,00 m breiter Gehsteig entlang der Krausgasse im Süden, ca. 2,00 m breiter Gehsteig entlang der Janzgasse im Westen.

#### ▪ **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. Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Im Zuge des Bauverfahrens ist das Einvernehmen mit den Leitungsträgern herzustellen.

Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.

Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen. Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

<https://www.holding-graz.at/abfall/kundinnenservice/bauherreninfo.html>

Gemäß Kommunalem Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Planungsgebiet in einem aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme bzw. die Grundstücke 257/5, .626, 257/10, .527, .479 in einem kurz- bis mittelfristig geplante Erweiterungsbereich Fernwärme (bis ca. 2025).

#### 4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2 – 6 und § 9 der VO)

Unabhängig von den Baugrenzl原因en gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

##### Zu § 2 Bebauungsweise

Die Bebauungsplanpflicht im gegenständlichen Planungsgebiet ergibt sich aus den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes (gemäß 4.0 STEK, § 26 Abs. 26) zum Schutz von Innenhöfen für Bereiche mit bestehender oder angestrebter Blockrandbebauung.

Die langfristige städtebauliche Intention zielt darauf hin die Baumassen im Sinne einer zukünftigen Blockrandstruktur entlang der Straßenzüge anzuordnen, wobei die Innenhöfe von jeglicher neuen Bebauung freizuhalten sind.

Diese Intention folgt dem Ziel der Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konflikträchtiger Nutzungen. Eine Verdichtung der Randbereiche sichert zusätzlichen Wohnraum in infrastrukturell gut erschlossenen Gebieten.

Der Bebauungsplan trifft die Festlegung einer **geschlossenen Blockrandstruktur** als baulicher Abschluss des gesamten Gevierts Georgigasse – Karl-Morre-Straße – Krausgasse – Janzgasse und gewährleistet so eine Innenhofzone die entsprechend dem Stadtentwicklungskonzept zu entkernen und zu begrünen ist. Öffnungen in der Blockrandstruktur sind in der Festlegung keine vorgesehen, es ist eine durchgängig geschlossene Bebauung ohne abgeschrägte Eckausbildung des Gevierts auszubilden.

Entlang der Georgigasse soll durch die um 5,0 m von der Straßenfluchtlinie nach Süden zurückversetzte Baufluchtlinie (betrifft die Grundstücke .707, .626 und 257/5) eine begrünte, straßenbegleitende Vorgartenzone auszubilden.

Im Bereich der Krausgasse rückt die Baufluchtlinie um 6,0 m von der Straßenfluchtlinie zurück (betrifft das Grundstück .597), um hier ebenfalls eine begrünte Vorgartenzone zu schaffen. Eine geschlossene, straßenraumbildende Bebauung soll im Bereich der Janzgasse und der Karl-Morre-Straße (betrifft die Grundstücke .594, 257/8, 257/9, .707, 257/5, 257/10, .527) ausgeführt werden.

Die Festlegung keine auskragenden Bauteile wie z.B. Balkone auszuführen gilt auch für die Georgigasse und die Krausgasse.

Straßenseitige Laubengänge und offene Erschließungen sind für das gesamte Geviert ausgeschlossen.

Die Gebäudetiefen sind mit 12,0 m, mit einer vorgegebenen Baugrenzlinie festgelegt.

##### Zu § 3 Bebauungsgrad, Bebauungsdichte

Der Bebauungsgrad gibt das Verhältnis der bebauten Fläche zur Bauplatzfläche wieder.

Zukünftige Baumassen sind im Rahmen des Bebauungsgrades sowie der Bauflucht- und Baugrenzl原因en anzuordnen. Unterirdische Bauteile werden hierbei nicht berücksichtigt. Dies ermöglicht einen Rückbau der Hofgebäude mit dem Ziel der Hofentkernung und der Ausbildung einer Blockrandstruktur.

Die in der Verordnung für jeden Bauplatz definierte der max. zulässige Bebauungsgrad ist festgelegt.

Überschreitungen sind hinsichtlich des im gültigen 4.0 Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzl原因en, Gebäudehöhen, Dachformen etc.) zulässig.

Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände sind innerhalb der Baugrenzl原因en ebenso zulässig.

#### Zu § 4 Baugrenzl原因en, Baufluchtlinien

Die Verteilung der Baumassen soll innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzl原因en erfolgen.

Für Liftzubauten, Kellerabgänge mit Einhausungen gelten die innenhofseitigen Baugrenzl原因en nicht.

Innenhofseitige Balkone dürfen maximal 2,20 m über die Baugrenzlinie hinausragen.

#### Zu § 5 Geschoßanzahl und Dächer

Im Plan sind die Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen = Traufhöhen (GH. max.) und Gesamthöhen (GesH. max.) festgelegt. Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau.

Die Gebäudehöhe (Traufhöhe) ist mit max. 13,50 m, die Gesamthöhe ist mit 17,50 m festgelegt, dies entspricht einer maximal zulässigen Geschoszahl von 4 Geschoßen mit zurückversetztem Penthaus bzw. 4 Geschoßen mit Satteldach.

Im gesamten Bebauungsplanungsgebiet ist sowohl eine Satteldachausbildung als auch eine Flachdachausbildung mit einem um 2,0 m vom straßenseitigen Dachsaum zurückversetzen Penthaus möglich.

Bei der Ausbildung von Satteldächern ist die Hauptfirstrichtung parallel zu den jeweiligen angrenzenden Straßenzügen zu übernehmen.

Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.

Aus städtebaulichen und lokalklimatischen Gründen hinsichtlich Wasserrückhalt, Retentionsleistung, geringere Wärmerückstrahlung, usw. sind Flachdächer zu begründen.

Bei der Aufstellung von Haustechnikanlagen auf Flachdächern ist ein Rückversetzen von 3,0 m vom Dachsaum (straßenseitig sowie innenhofseitig) gemessen festgelegt. Diese sind mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) vierseitig einzuhausen.

### Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der typischen architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im gegenständlichen Gebietsbereich.

Zur Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im Gebietsbereich:

- werden Mindestabstände von Balkonen zu den Nachbargrundgrenzen festgelegt
- sind auskragende Balkone und Terrassen in der Höhe von Dachtraufen und höher als Dachtraufen nicht zulässig
- werden Mindestabstände eingeschnittener Dachterrassen und Dachgaupen zu Traufe, First und Ortgang festgelegt. Die jeweiligen Maximallängen von Gaupen werden ebenso festgelegt
- sind keine auskragenden Bauteile wie z.B. Balkone straßenseitig zulässig
- sind keine straßenseitigen Laubengänge zulässig

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

Ruhender Verkehr und Zufahrten (siehe dazu §§ 7 und 8 der VO).

Seitens des Straßenamtes wird eine Gehsteigbreite von 2,0 m entlang aller das Bebauungsplangebiet umgrenzenden Straßen angestrebt – aus diesem Grund sind im Plan die Bauflucht- und die Straßenfluchtlinien um ein erforderliches Maß zurückversetzt. Eckabschrägungen gelten für alle vier Ecken des Gevierts in einer Größenordnung von je 3,0 x 3,0 m.

In der Georgigasse müssen für die Oberleitungen der Straßenbahn in diesem Bereich Befestigungen an den Fassaden möglich sein. Dies ist vertraglich mit der Stadt Graz zu regeln.

Seitens der Verkehrsplanung wurde ein Stellplatzschlüssel für PKW-Abstellplätze sowie für Fahrradabstellplätze festgelegt. Diese Werte sind als Ober- und Untergrenze zu verstehen. Bei Neubauten ist je 65 - 75 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen.

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 kürzestmöglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten.

Je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2 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.

Die Zufahrt für das Grundstück 257/5 (KG Algersdorf) hat von der Karl-Morre-Straße aus zu erfolgen. Keine Zufahrt auf dieses Grundstück gibt es von der Georgigasse aus.

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

(siehe dazu § 9 der VO)

### Zur § 9 (2-4) Baumpflanzungen

Im Bebauungsplan wurden großkronige Bäume (Bäume 1. Ordnung) definiert. Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baum-Achsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Durch die planliche Festlegung der „ungefähren Größe“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

### Zu § 9 (5) Standsicherheit von Bäumen auf der Tiefgarage

Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen. Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm Höhe der Vegetationsschicht (ausgenommen Wege und Tiefgaragenrampen) zu überdecken.

### Zu § 9 (7) Außenanlageplan

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar planlich festzuhalten.

Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangeben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung.

Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

## 7. Bestehende Gebäude

(siehe dazu § 11 der VO)

Umbauten und Instandhaltungsarbeiten sind bei bestehenden Gebäuden zulässig, nicht jedoch Zubauten zu bestehenden Gebäuden – unter Zubau ist jede bauliche Anlage zu verstehen.

Ziel des gegenständlichen Bebauungsplanes ist die Entwicklung einer zukünftigen Blockrandbebauung und die künftige Hofentkernung.

## 8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 12 der VO)

- Der 14.27.0 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:

(DI Bernhard Inninger)  
*(elektronisch unterschrieben)*