

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Nina Marinics-Bertović

BerichterstellerIn: *GA TOPT*

GZ: A 14-016414/2019/0015

Graz, 18.6.2020

05.35.0 Bebauungsplan

„Eggenberger Gürtel – Friedhofgasse –
Bessemersgasse – Prankergasse“

V. Bez., KG Gries

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 63 Abs. 1 und 3
Stmk. ROG 2010

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit
gem. § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches
Raumordnungsgesetz 2010
Mindestanzahl der Anwesenden: 25
Zustimmung von mehr als der ½ der
anwesenden Mitglieder des Gemeinderates

Ausgangslage

Die Eigentümerin IMVEA GmbH der Liegenschaften 1033 und 1034 in der KG 63105 Gries ersucht um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Im Planungsgebiet befinden sich noch folgende Liegenschaften: 1029/1, 1029/2, 1029/3, 1030, 1031, 1032, 1035, 1036/1, 1036/2, 1036/3, 1038, 1039, 1040, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047/1, 1047/2, 1049 alle KG 63105 Gries.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 9.158 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz (seit 22.3.2018 rechtskräftig) ist dieser Bereich als Kerngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,8 – 2,5 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens lagen keine Vorplanungen 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.

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

- „Industrie, Gewerbe / Zentrum“ gem. §20 STEK 4.0

Verfahren

AUFLAGE

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 13.11.2019 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 05.35.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Eggenberger Gürtel – Friedhofgasse – Bessemergasse – Prankergasse“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 27.11.2019.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 8. November 2019 bis 30. Jänner 2020 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010)

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 8. Jänner 2020 im JUFA Hotel Graz City, Idlhofgasse 74 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 28. November 2019 bis zum 30. Jänner 2020 langten fünf Einwendungen und drei Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Aufgrund von Einwendungen und fachlich vertiefter Prüfung wurde die Verordnung des 05.35. 0 Bebauungsplanes „Eggenberger Gürtel – Friedhofgasse – Bessemergasse – Prankergasse“ hinsichtlich „§6 Formale Gestaltung von Gebäuden / sonstiger Vorgaben“ geändert und die betroffenen Eigentümer angehört.

1. ANHÖRUNG

Über eine geplante Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs wurden die betroffenen grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke angehört. Das Anhörungsverfahren wurde gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010 durchgeführt. Aufgrund des Steiermärkischen Covid-19-Fristengesetz, LGBl. 35/2020 wurde die Anhörungsfrist verlängert. Üblicherweise beträgt die Anhörungsfrist ca. 14 Tage, aufgrund der aktuellen Situation wurden die Anhörungsschreiben am 22. April 2020 versendet. Die Anhörungsfrist dauerte bis einschließlich 13. Mai 2020. Somit betrug die Anhörungsdauer insgesamt 3 Wochen.

Während der Anhörungsfrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit, sowie wie die Möglichkeit telefonsicher Anfragen. Innerhalb

der Anhörungsfrist konnten Stellungnahmen schriftlich und begründet beim Stadtplanungsamt bekanntgegeben werden.

Während der Anhörungsfrist langten keine Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 28. November 2019 bis zum 30. Jänner 2020 langten 5 Einwendungen und 3 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein:

Stellungnahme 1 (OZ 0005 Energie Graz):

Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan 05.35.0 keine Einwände.

Zusatz Energie Graz – Bereich Erdgas

Aus unserer Sicht bestehen keinerlei Einwände gegen Bebauungsplan 05.35.0 Eggenberger Gürtel – Friedhofgasse – Bessemergasse - Prankergasse!

Zusatz Energie Graz – Bereich Fernwärme

Der Bebauungsplan liegt im Versorgungsgebiet bzw. kurzfristigen Erweiterungsgebiet Fernwärme.

Eine Versorgung ist über die bestehenden Netzleitungen in der Friedhofgasse, der Prankergasse und dem Eggenberger Gürtel möglich.

Seitens der Fernwärme Planung und Netz gibt es keine Einwände gegen den Bebauungsplan.

Zusatz Energie Graz – Bereich LED

Bezüglich Bebauungsplan 05.35.0 Eggenberger Gürtel – Friedhofgasse – Bessemergasse - Prankergasse gibt es seitens der LED Straßenbeleuchtung keinen Einwand.

Zusatz Stromnetz Graz

Beim Bauvorhaben Eggenberger Gürtel – Friedhofgasse – Bessemergasse - Prankergasse befinden sich im angegebenen Areal auf dem Grundstücken 1036/1, 1036/2 und 1036/3 Niederspannungs-trassen (Erdkabel). Bei etwaigen Umbauarbeiten ist unbedingt frühzeitig mit der Stromnetz Graz, in Bezug auf bestehende Leitungen (Online Leitungsauskunft), Abbruchbescheid, sowie einem neuen Anschlusskonzept Rücksprache zu halten.

Von Seiten der Stromnetz Graz GmbH & Co KG besteht zum Bebauungsplan kein Einwand.

Beantwortung:

Die Inhalte des eingegangenen Schreibens werden hiermit entsprechend zur Kenntnis genommen und an die Projektwerber weitergegeben.

Stellungnahme 2 (OZ 0006 Stmk. Landesregierung – Abteilung 14 Wasserwirtschaftliche Planung):

Zur Kundmachung der Stadt Graz vom November 2019 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes 05.35.0 „Eggenberger Gürtel - Friedhofgasse - Bessemergasse - Prankergasse“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung, wie dies bereits bei vorangegangenen Bebauungsplänen erfolgte, darauf hingewiesen, dass sichergestellt sein muss, dass die Abwasserreinigungsanlage der Stadt Graz über ausreichende Kapazitäten verfügt, um die im Planungsgebiet anfallenden Abwässer aufzunehmen.

Beantwortung:

„Wie die Holding Graz an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Wasserrecht, mehrmals detailliert dargestellt hat, ist zwar die auf 500.000 EW bemessene Grazer Kläranlage stofflich ausgelastet, die Ablaufgrenzwerte werden jedoch, bis auf einige Überschreitungen der NH₄-N Ablaufkonzentration, gemäß dem gültigen Wasserrechtsbescheid deutlich eingehalten. Dennoch wurde der erkennbar steigenden Belastung Rechnung getragen und zur Optimierung des Anlagenbetriebes innerbetriebliche Maßnahmen getroffen um die verfahrenstechnischen Reserven der Kläranlage auszureizen. Im Juli 2015 wurde zudem mit einer neuen Grundlagenermittlung zur Anpassung der Kläranlage an aktuelle und zukünftige Belastungen begonnen.“ [...] „Zudem möchten wir im Allgemeinen zu Bebauungsplänen festhalten, dass hauptsächlich die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich für die Auslastung der Kläranlage ist. Es ist aus Sicht der Kläranlage irrelevant, wo im Stadtgebiet diese Einwohner ihr Abwasser entsorgen.“

Weiters wird es durch die ausdrückliche Vorschreibung der dezentralen Entsorgung der Oberflächenwässer, im Gegensatz zum Bestand, sogar zu einer geringfügigen Entlastung der Kläranlage kommen. Diese Vorschreibung in nahezu allen (technisch möglichen) Fällen von Bebauungsplänen und Baubewilligungsverfahren und die schrittweise Entwicklung eines qualifizierten Mischsystems sollen ebenfalls langfristig zu einer Reduktion der Kläranlagenbelastung bzw. Vorfluterbelastung durch Mischwasserüberläufe führen.

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Reserven in der Reinigungsleistung der Kläranlage bis zur geplanten und mit dem Land abgestimmten Erweiterung bis im Jahr 2023 ausreichen um die zu erwartende Bevölkerungszunahme abzudecken. Einzelne Bebauungspläne haben darauf keinen Einfluss.“

Stellungnahme 3 (OZ 0011 Abteilung Grünraum und Gewässer):

1. *Entlang der Friedhofgasse sowie bereichsweise entlang der Bessemergasse ist gem. Grünem Netz (vgl. nachfolgende Abbildung) eine Grünverbindung herzustellen / zu errichten. Die Herstellung der Grünverbindung entlang Friedhofgasse hat durch eine straßenseitige Fassadenbegrünung zu erfolgen. Es sollen mind. 30% der Wandflächen fensterloser Fassaden oder Fassadenteile flächig (Selbstklimmer) oder linear (Gerüstklimmer) mit einem bodengebundenen System begrünt und dauerhaft erhalten werden. Der dafür erforderliche Pflanzstreifen darf netto 30cm nicht unterschreiten und ist bis in 1 m Tiefe einbaufrei zu halten.*
2. *Erhaltenswerter Baumbestand
Gemäß Erhebungen vom 15.1.2020 befinden sich insgesamt 13 erhaltenswerte Bäume im gegenständlichen Gültigkeitsbereich. Allfällige zu fällende Bäume sind in der entsprechenden Stückzahl im Innenhof als Laubbäume 1. Ordnung zu ersetzen.*

3. *Im geforderten Außenanlagenplan des Bauverfahrens gem. §8(8) der Verordnung Entwurf zum 05.35.0 Bebauungsplan sind neben den genannten Inhalten auch Art und Ausmaß der Fassadenbegrünung darzustellen. Der Außenanlagenplan ist der Abteilung für Grünraum und Gewässer im Zuge des Bauverfahrens vorzulegen und von dieser zu prüfen und freigeben zu lassen. Ohne die vorherige Befassung mit dem oben genannten Einwand können keine sinnvollen Rahmenbedingungen für die zukünftige Bebauung des Areals erarbeitet werden und es muss daher hiermit seitens der A10/5 – Abteilung für Grünraum und Gewässer Einspruch gegen den gegebenen Entwurf eines Bebauungsplanes erhoben werden.*

Beantwortung:

Die Inhalte des eingegangenen Schreibens werden zur Kenntnis genommen und im Erläuterungsbericht entsprechend ergänzt.

Einwendung 1 (OZ 0007 Stmk. Landesregierung – Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau):

Für den Fall der Neuerrichtung von Bauwerken ist ein Abstand von der B67 im Ausmaß von mindestens 6 m einzuhalten. Dies ist erforderlich, um künftig Geh- und Radwege und ausreichend breite Fahrstreifen für den Linienverkehr herstellen zu können. Die Baugrenzlinien sind daher entsprechend zurück zu versetzen.

Der Einwand gilt nicht, wenn es sich um Gründerzeitbauten handelt.

Es gelten die verkehrsplanerischen Grundsätze in unserer Allgemeinen Stellungnahme.

Beantwortung:

Die Freihaltung eines 6 m breiten Bereiches für künftige Geh- und Radwege und ausreichend breite Fahrstreifen für den Linienverkehr ist grundsätzlich nachvollziehbar.

Die Straßenfluchtlinie bzw die überwiegende Bebauung im Bereich Prankergasse – Eggenberger Gürtel – Friedhofgasse stammt allerdings aus der Jahrhundertwende des 19. und 20. Jahrhunderts. Die Bebauungen nördlich der Prankergasse sowie südlich der Friedhofgasse nehmen diese historische Straßenfluchtlinie auf. Eine Verbreiterung in diesem Abschnitt ist nicht möglich.

Es wird angemerkt, dass der Bebauung Eggenberger Gürtel 56 und weiter südlich die Baufluchtlinie von der Straßenfluchtlinie deutlich nach Westen hin abgesetzt werden konnte und der Straßenraum für Geh- und Radwege, Begrünungsmaßnahmen und Ertüchtigungsmaßnahmen für den öffentlichen Verkehr erweitert werden.

Weiters wird angemerkt, dass der bestehende Radweg – vom Bahnhof kommend und in die Friedhofgasse mündend – im Bereich Bessemersgasse durch ein Abrücken der Baufluchtlinie nach Osten um 2,0 m verbreitert wird.

Die verkehrsplanerischen Grundsätze wurden zur Kenntnis genommen.

Einwendung 2 (OZ 0008, OZ 0009 und OZ 0010):

Als Miteigentümerin der Liegenschaft 1036/3 (Eggenberger Gürtel 36b) möchte ich nach Erhalt des Entwurfes des Bebauungsplans 05.35.0 "Eggenberger Gürtel - Friedhofgasse - Bessemergasse - Prankergasse" (GZ.: A 14-016414/2019) und nach Teilnahme an der Informationsveranstaltung am 8.1.2020 nachfolgende Einwände zu diesem Entwurf vorbringen.

1. Wertverlust des Grundstückes und der Immobilie in Bezug auf Wiederverkauf
 - a. Praktisch ist das Grundstück mit den darauf befindlichen Immobilien nur mit sehr hohem Verlust bzw. gar nicht mehr zu veräußern
 - b. Die Sanierungen und Umbauten der vergangenen Jahre dienen der Wert-Steigerung, ein Umbau, Aufstocken nicht mehr möglich
2. Gebäudegrundstruktur ist älter als 100 Jahre
 - a. Ein Teil des Gebäudes ist mehr als 100 Jahre alt, hat einen 2-geschossigen Keller mit schönem Gewölbe. Es stellt sich die Frage, ob so alte Architektur nicht erhalten bleiben sollte
3. Dachform
 - a. Obwohl die Ausführung eines Giebeldaches eine etwas größere Höhe erzielt, ist dies von unserer Seite wünschenswert, da es bei einer Flachsdachausführung mit Penthouse-Wohnung und Benutzung der Terrasse vermutlich eher zu einer zusätzlichen Lärmbelastung kommen wird, vor allem in den Abend- und Nachtstunden.
4. Beeinträchtigung der Lichtstärke
 - a. Durch den geplanten Bau wird für die Wohneinheiten auf der Liegenschaft 1036/3 viel Licht weggenommen, vor allem vormittags und nachmittags bei tieferem Sonnenstand. Wobei es aber nicht nur um diese direkte Sonneneinstrahlung, sondern auch um die generellen Lichtverhältnisse (Lichtstärke) im dann vollständig abgeschottetem Innenbereich geht.
 - i. Dadurch ist mehr Einsatz von künstlichem Licht und ein höherer Stromverbrauch zu erwarten
5. Beeinträchtigung der Lebensqualität
 - a. Lärm
 - i. Innenbereich soll für „...allgemeine Grünanlage und Kleinkinderspielflächen...“ genutzt werden. Damit ist gegenüber der derzeitigen Parkfläche mit stärkerer Lärmbelästigung zu rechnen, auch auf Grund von vergrößerten Schall-Reflexionsflächen durch das neu errichtete Gebäude.
 - b. Licht
 - i. Beeinträchtigung der Lichtstärke durch den geplanten Bau
 - ii. Belastung durch zusätzliche Lichtemissionen abends/nachts
 1. Stiegenhaus
 2. Innenhof
 - c. Beeinträchtigung der Privatsphäre
 - i. Durch die geplante Gebäudehöhe wird zusätzliche Sicht auf die Liegenschaft und die darauf existierenden Wohneinheiten geschaffen
6. Feuertechnik/Löschqualität im Brandfall
 - a. Feuerwehrgang zu den Liegenschaften 1036/1 und 1036/3 ist aktuell rasch und unkompliziert über den Parkplatz der Liegenschaft 1034 möglich

- b. *Wie wird dieser Zugang für die Feuerwehr (Einsatzfahrzeuge generell) nach einer Bebauung der freien Fläche ohne Beeinträchtigung gewährleistet? Die aktuelle Zufahrt über den Eggenberger Gürtel ist nur mit Fahrzeugen in PKW-Größe möglich.*
7. *Erhaltung der Bäume auf den Liegenschaften 1031 und 1034*
- a. *Auf den Liegenschaften 1031 und 1034 stehen schöne große Bäume, die auf jeden Fall erhaltenswert sind, da sie Naturschatten spenden und die Hitzebeeinträchtigung während der Sommermonate erträglich machen.*
8. *Parkmöglichkeiten: Anzahl der Stellplätze zu gering*
- a. *Je 110-125 m² Wohnnutzungsfläche ist 1 Pkw-Stellplatz vorgesehen*
- i. *Wieviel Wohnungen in dieser Größe wird es geben*
- ii. *Tendenz ist aktuell zu kleinen Wohnungen, somit ist kein Stellplatz vorgesehen. Wo sollen/werden diese Autos parken?*
- b. *Keine Ladestationen für E-Mobilität geplant*
- i. *Anzahl der Elektro-Mobilität steigt, da sollten zumindest einige Ladestationen für E-Autos und E-Fahrräder geplant werden*

Beantwortung:

Zu den Punkten 1 und 2)

Grundsätzlich wird angemerkt, dass privatrechtliche Verträge oder ähnliche Vereinbarungen nicht Gegenstand von Bebauungsplanverfahren gem. Stmk. Raumordnungsgesetz sind.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist der Schutz und die Revitalisierung von Innenhöfen in geschlossenen Siedlungsbereichen. Der Erhalt historischer Baumassen, Sanierungsarbeiten sowie Umbaumaßnahmen innerhalb des Baukörpers sind auch künftig möglich. Eine Vergrößerung der bestehenden und bewilligten Baumasse steht im Gegensatz zum Ziel des Bebauungsplanes und ist daher nicht mehr möglich.

Zu Punkt 3)

Die Dachformen im Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes und auch im weiteren Gebietsbereich sind heterogen ausgeformt und reichen vom klassischen gründerzeitlichen 35 Grad bis 41 Grad geneigten Ziegelsatteldach bis hin zu extensiv begrünten Flachdächern. Daher wurde auch im gegenständlichen Bebauungsplan die Wahlmöglichkeit zwischen begrünten Flachdächern, begrünten flach geneigten Dächern bis 10 Grad und klassischen Satteldächern mit einer gebietstypischen Dachneigung von 35 Grad bis maximal 41 Grad und Ziegeldeckung gelassen.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass der Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes als zentrumsnah und innerstädtisch charakterisiert werden kann. In einem herkömmlichen Bauverfahren müsste ein 5-geschoßiges Gebäude lediglich mind 7 m Grenzabstand einhalten. Hingegen muss ein künftiger Baukörper auf Bauplatz C gem. 05.35.0 Bebauungsplan zur Liegenschaft Eggenberger Gürtel 36b einen mehr als das doppelte erhöhten Grenzabstand, nämlich 18 m, einhalten. Lärmemissionen sind daher zu vernachlässigen.

Zu Punkt 4)

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurden in einer Beschattungsstudie unter anderem auch die Auswirkungen einer künftigen Bebauung auf die Bestandsbebauung untersucht. Diese

hat nachgewiesen, dass eine Beschattung der Liegenschaft Eggenberger Gürtel 36b stärker durch die westliche bestehende Bebauung entlang der Bessemergasse entsteht als durch eine künftige im Süden liegende Bebauung.

Anzumerken ist, dass der Themenbereich „Beeinträchtigung der Lichtstärke“ nicht Gegenstand von Bebauungsplanverfahren gem. Stmk. Raumordnungsgesetz sind.

Zu Punkt 5)

Derzeit sind die Freiflächen von Bauplatz C als versiegelte bzw. wasserundurchlässige (Parkplatz-) Flächen ohne Bepflanzungen ausgestattet. Wie unter Punkt 1 angemerkt wurde, ist Ziel dieses Bebauungsplanes der Schutz und die Revitalisierung von Innenhöfen in geschlossenen Siedlungsbereichen. Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf diese Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden. Die Innenbereiche der Anlage werden daher für allgemeine Grünanlagen und für Kleinkinderspielflächen genutzt werden. Sämtliche Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen mit hitzeresistenten Pflanzen auszubilden. Eine Begrünung und Bepflanzung des Bauplatzes C stellt somit eine enorme Verbesserung auch der Wohnqualität der benachbarten Liegenschaften da.

Anzumerken ist, dass der Themenbereich „Beeinträchtigung der Lebensqualität“ nicht Gegenstand von Bebauungsplanverfahren gem. Stmk. Raumordnungsgesetz sind. Es wird auf das nachfolgende Bauverfahren verwiesen.

Zu Punkt 6)

Aufgrund Ihrer Einwendung und der daraufhin fachlich vertieften Prüfung sowie Rücksprache mit der Feuerpolizei wurde der § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden der Verordnung des Bebauungsplanes bezüglich der Errichtung von Feuerwehrezufahrten entsprechend ergänzt.

Zur Gewährleistung der Zugänglichkeit der Feuerwehr für Feuerwehreinsätze bei bestehenden Hofgebäuden, das sind Gebäude außerhalb der Baugrenzlinie, sind Feuerwehrezugänge gem. Technische Richtlinien Vorbeugender Brandschutz (TRVB), die für das Vortragen einer Schiebeleiter dimensioniert sind, auf dem Bauplatz C (Gst. Nr. 1033, 1034) für Gst. Nr. 1036/3, auf den Grundstücken Gst. Nr. 1036/1, 1036/2 für Gst. Nr. 1036/1 und auf dem Grundstück Gst. Nr. 1044 für Gst. Nr. 1044 zu errichten.

Im Vorfeld eines Bauverfahrens ist eine enge Abstimmung mit der Abteilung Katastrophenschutz und Feuerwehr – Referat Feuerpolizei und Vorbeugender Brandschutz zu suchen. Im Bauverfahren ist die Erforderlichkeit und die technische Umsetzbarkeit zu prüfen.

Zu Punkt 7)

In der Stellungnahme der Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 29. Jänner 2020 wird mitgeteilt, dass im Gültigkeitsbereich des 05.35.0 Bebauungsplanes 13 erhaltenswerte Bäume erhoben wurden. Auf den von Ihnen angeführten Grundstücken Gst. Nr. 1031 und 1034 befinden sich nur auf Gst. Nr. 1031 zwei besonders erhaltenswerte Bäume, ein Götterbaum (*Ailanthus altissima*) und eine Tränenkiefer (*Pinus wallichiana*). Die restlichen Bäume obliegen der Grazer Baumschutzverordnung.

Anzumerken ist, dass allfällige zu fällende Bäume in der entsprechenden Stückzahl im Innenhof als Laubbäume 1. Ordnung zu pflanzen sind.

Zu Punkt 8)

In der Stellungnahme der zuständigen Fachabteilung – Abteilung für Verkehrsplanung – vom 16. Oktober 2019 (GZ.: A10/8 – 020573/2019/0003) wurde der für den 05.35.0 Bebauungsplan berechnete Stellplatzschlüssel bekannt gegeben.

In jedem Bebauungsplan der Stadt Graz wird unter Betrachtung der jeweils gegebenen Rahmenbedingungen bezüglich der Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Nahversorgungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen, ergibt sich ein auf den jeweiligen Gültigkeitsbereich abgestimmter PKW-Stellplatzschlüssel. Im konkreten Fall ist bei Neubauten mit Wohnnutzung ein PKW-Abstellplatz je 110 - 125 m² Wohnnutzfläche herzustellen. Diese Werte sind jeweils die maximal mögliche Ober- bzw. Untergrenze.

Dieser von der zuständigen Fachabteilung errechnete PKW-Stellplatzschlüssel wurde daher dem 05.35.0 Bebauungsplan zugrunde gelegt.

Die Wohnungsanzahl wird im Bebauungsplan nicht geregelt, sehr wohl eine Mindestwohnungsgröße von 30,0 m² Nutzfläche.

Ladestationen für Elektromobilität sind nicht Gegenstand von Bebauungsplanverfahren gem. Stmk. Raumordnungsgesetz. Da die Gültigkeit von Bebauungsplänen immerwährend ist, sind grundsätzlich Vorgaben zu bestimmten Technologien keine Muss-Bestimmung, das heißt, nicht Teil der Verordnung, um künftige Technologiefortschritte nicht auszuschließen.

Selbstverständlich bleibt es den Bauwerben unbenommen, Ladestationen für Elektromobilität zu errichten.

Einwendung 4 (OZ 0012):

Gegenwärtige Situation: Das Bebauungsplangebiet liegt in einem von Immissionen intensiv beeinträchtigtem Gebiet. Der Eggenberger Gürtel gehört in diesem Abschnitt mit etwa 42.000 KFZ/Tag zu den am stärksten belasteten Straßenabschnitten von Graz. Im Nahbereich des Gürtels gibt es daher auch entsprechend hohe Immissionen durch Stickoxide und Feinstaub.

Im Osten entlang des Eggenberger Gürtels gibt es auch überaus hohe Lärm—Immissionen (um 70 dB(A)) und ebenfalls im Westen entlang der Bahn oberhalb des Wirkungsbereiches der Lärmschutzwände — und damit dzt. auch mit wesentlichen Überschreitungen der Planungsrichtwerte.

Ein Großteil des Bebauungsplangebietes weist auch jetzt schon eine gründerzeitliche Bebauung auf, (allerdings mit deutlich unterschiedlicher Geschoßanzahl).

Weiters ist das Gebäude im Südwesten des Planungsgebietes anders kongruiert und die Parzelle weitgehend versiegelt bzw. dzt. größtenteils als Parkplatz genutzt und andererseits gibt es Bestandsgebäude im Innenhofbereich mit überwiegend zweigeschossiger Bebauung.

Die benachbarten Blocks im Norden, Osten und Süden zeigen aber, dass auch in diesem stark belasteten Gebiet der Stadt verhältnismäßig viel Grün in den Innenhöfen möglich ist und damit auch eine verhältnismäßig gute Lebensqualität.

Aus den Gutachten zur UVP für die Josef-Huber-Gasse/ Bahnunterführung ist bekannt, dass nach einer Realisierung dieser Unterführung bzgl. Lärm weitere Zusatzbelastungen und Grenzwertüberschreitungen im Bereich des (nördlichen) Eggenberger Gürtels zu erwarten sind.

Darüber hinaus treten bei Feinstaub (PM10) generell hohe Immissionswerte auf und dies ist auch bei den Stickoxiden der Fall (aus: Fachbericht Luft/ Luftschadstoffe, FVT, Abb. 5-4 PM 10 für den JMW - Nullvariante 2023, S. 55):

Infoveranstaltung zu diesem Bebauungsplan:

Bei dieser Veranstaltung war u.a. generell die zulässige Dichte ein Thema bzw. speziell für den Bauplatz C im SW. dieses Gebietes; außerdem wurde die Möglichkeit der Erhaltung der jetzigen Innen-hofgebäude (spez. Eggenberger Gürtel 36 b) angesprochen.

Vom Podium aus wurde erklärt, dass es ein Recht auf Ausnutzung der maximalen Baudichte gibt; dazu wurden dann für den Bauplatz C (im SW.) von Zuhörern Werte von 4,0 bis 6,0 genannt und vom Podium aus etwa 2,8.

Bzgl. der Innenhofgebäude wurde klargestellt, dass eine Erhaltung der jetzigen Situation (2-geschoßige Gebäude) nicht vorgesehen ist (und die gute Belichtung bzw. Besonnung hier künftig nicht sichergestellt werden kann).

Rechtsanspruch auf Ausschöpfung der maximalen Dichte: Nur diesen Absatz von § 29 (2) Baugesetz zu zitieren führt in die Irre. Ein gutes Beispiel ist dieser BBPlan!
https://www.judineat/geset7/stmk_baug/parag;af/29 Die bestehenden Gebäude Prankergasse 75 und Bessemergasse 31 zeigen, dass künftig generell eine 6-geschoßige Bebauung möglich sein wird, in Ausnahmefällen sogar eine 7-geschoßige.

Nicht hingewiesen wurde in der Info—VA. auf § 29 (3) Stmk. Baugesetz: „(3) Bei der Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens im Sinne der Bestimmungen des Stmk. Raumordnungsgesetzes sind auch alle im Projekt vorgesehenen, im Interesse des Nachbarschaftsschutzes gelegenen Maßnahmen zu berücksichtigen“ oder auch §29 (5) „Eine Bewilligung ist mit Auflagen zu erteilen, soweit dies erforderlich ist, damit den von der Behörde zu wahren öffentlichen Interessen sowie den subjektiv-öffentlichen Rechten der Nachbarn entsprochen wird“

und auch der Anlass:

§29 (2) Auf die Ausschöpfung der für Baugebiete im Flächenwidmungsplan festgesetzten höchstzulässigen Bebauungsdichte besteht ein Rechtsanspruch, sofern nicht ein Bebauungsplan oder die Belange des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes entgegenstehen. Diese Punkte sind bereits im Zuge der (Bebauungs)-Planung zu beachten und dann in Zuge des Bauverfahrens festzulegen.

Dichtewerte im Flächenwidmungsplan:

Seiten wird auch darauf hingewiesen, dass die Dichte im Flächenwidmungsplan (fast) nie für eine einzelne Parzelle festgelegt wird, sondern (fast) immer gebietsbezogen!

Mit der Festlegung des Dichterahmens (z.B.) für einen Häuserblock ergeben sich - abhängig von der Parzellenstruktur — sehr unterschiedliche Werte für die konkrete, auf der jeweiligen Parzelle zulässige, Bebauungsdichte.

(Zu dieser Problematik gibt es auch in Graz seit Jahrzehnten in unterschiedlichen Einzelfällen sehr unterschiedliche Erkenntnisse):

https://www.ris.bka.gv.at/JudikaturEntscheidung.wxe?Abfrage=ngh&Dokumentnummer=JWT_1996060076_19970911X00

Hier im Bebauungsplangebiet bestehen sowohl jetzt und voraussichtlich auch künftig überwiegend Wohnnutzungen. Im Kerngebiet sind klarerweise viele Nutzungen rechtlich möglich, die Realität sollte trotzdem auch in der (Bebauungs)-Planung maßgebend sein. Dichtewerte wie beim Brau-Quartier sollten für Wohnnutzungen nicht der Regelfall werden. Hier sind entsprechend den derzeit geplanten Festlegungen

im Bebauungsplan in der Realität noch höhere Dichtewerte zu erwarten. Die Festlegungen für die max. Gebäudehöhe und die max. Gesamthöhe sollten sich daher an den bestehenden 5-geschoßigen Gebäuden orientieren und nicht an den 7-geschoßigen.

Einer Orientierung an den sowieso zu berücksichtigenden Raumordnungsgrundsätzen und den entsprechenden anzustrebenden Zielen wird die dann festzulegenden Werte ergeben. (Im Hinblick auf die bestehenden und zu erwartenden Immissionen können sich geringere Gebäudehöhen für die Bessemergasse ergeben und — im Verhältnis dazu — höhere Werte an der Prankergasse).

Grünes Netz und Hauptradroute:

In diesem Zusammenhang ist zusätzlich auch eine Haupt-Radroute zwischen Innenstadt und Reininghaus von Bedeutung. Hier kann es lokal auch zu Konflikten zwischen dem Radverkehr und Tiefgaragenzufahrten kommen. Speziell für den Bauplatz © sind konfliktarme Varianten auch schon jetzt im BBPlan festzulegen um spätere Konflikte zu vermeiden.

(Jetzt sollte geprüft werden, ob ein Hineinrücken der Baufluchtlinie oder eine Durchfahrt an der Ostseite des Bauplatzes © oder auch Einbahnregelungen oder andere Varianten am wenigsten Nachteile ergeben bzw. ehesten im öffentlichen Interesse liegen).

Sanierung von Sanierungsgebiet:

Gemäß § 3 Abs. 1 StROG ist die „Qualität der natürlichen Lebensgrundlagen durch sparsame und sorgsame Verwendung der natürlichen Ressourcen wie Boden, Wasser und Luft zu erhalten und, soweit erforderlich, nachhaltig zu verbessern.“

Eine Verbesserung der Luftgüte hat in den letzten Jahren stattgefunden, eine nachhaltige und ausreichende Verbesserung jedoch nicht:

Es ist nach wie vor eine weitere Verbesserung der Luftqualität in Graz und eine echte Sanierung entsprechend den Raumordnungsgrundsätzen erforderlich! Auch mit diesem Bebauungsplan ist ein erkennbarer Beitrag dazu zu leisten!

Lärmsanierung: Die massive Beeinträchtigung durch Lärm erfolgt hier sowohl durch den KFZ-Verkehr als auch durch die Bahn und das tagsüber und in der Nacht — mit Ausbau der Koralmbahn wird speziell die Anzahl der Güterzüge stark ansteigen. Vorbeugende Maßnahmen sind erforderlich! Auf der Westseite des Blocks sollte sowohl die Baumreihe in der Bessemergasse ergänzt bzw. sollten gegebenenfalls Hecken gepflanzt werden.

Stadtentwicklung

Im dzt. gültigen Stadtentwicklungskonzept wird für dieses Bebauungsplangebiet unter §19 festgelegt und im Erläuterungsbericht darauf hingewiesen:

(1) Abgestimmte Entwicklung von Dienstleistungs-, Verwaltungs- und verträglichen Gewerbenutzungen, wobei bei entsprechender Eignung insbesondere hinsichtlich der Immissionen (Lärm, Luft, Erschütterungen) auch Wohngebiete zulässig sind.

(2) Festlegung geeigneter Bauweisen (z. B. der geschlossenen) entlang von Hauptverkehrs-adern als Lärmschutzmaßnahme für dahinterliegende Wohngebiete in Bauverfahren und Bebauungsplänen unter Bedachtnahme auf bestehende Gebäude und Nutzungen.

(3) Beschränkung der Bodenversiegelung.

Klimaschutz:

In der Gegenwart kommt jetzt der Klimaschutz dazu und ist - auch in der Realität! - mit höchster Priorität zu berücksichtigen.

Hier kommt uns auch das 4.0 Stadtentwicklungskonzept zu Hilfe, das ja in §33 die periodische Evaluierung vorsieht.

Somit wird ersucht, diesen Hinweis als Teil dieser Einwendung zu betrachten.

Berücksichtigung der Auswirkung der Klimastudie(n):

Als vorletzter TO.-Punkt der GR.-Sitzung am 12.12.2019 wurde auch die Studie des Wegener Centers (zwar nicht zustimmend, aber einstimmig) zur Kenntnis genommen. Jetzt geht es um die Umsetzung in Graz und deshalb Auszüge aus dem Informationsbericht Treibhausgasemissionen der Stadt Graz als Basis für Minderungspfade und Zurechnung des Treibhausgasbudgets für Graz:

https://www.graz.at/cms/dokumente/10341593_7768145/d3707362/T020-A23-30904-2013-208—Informationsbericht%20Treibhausgasemissionen.pdf

Treibhausgasbudget für die Stadt Graz:

Damit das 2°C-Ziel eingehalten werden kann, muss die entsprechende Menge an Treibhausgasen, die in Zukunft noch freigesetzt werden dürfen berechnet werden. Dieses Treibhausgasbudget wurde im Bericht des Wegener Centers für Graz 2016-2050 errechnet.

Fazit:

Um nun einen fairen Beitrag zur Einhaltung des 2°C-Ziel zu leisten, können ausgehend von den konsumbasierten jährlichen Treibhausgasemissionen pro Kopf und einem Treibhausgasbudget für Graz (zugeteilt nach der Methode „Gleichverteilung pro Kopf“) jährlich notwendige Einsparungen berechnet werden. Auf Basis der vom Wegener Center berechneten Zahlen ergibt sich eine jährlich notwendige Verringerung der Treibhausgasemissionen um 5,6 Prozent.

Das folgende Diagramm 1 zeigt die seit 1990 bis zum Jahr 2016 in etwa konsumbasiert emittierten Treibhausgase (THG) in Relation zum „verbleibenden“ THG-Budget 2016 bis 2050 von etwa 42,7 Mio t.

Darauf aufbauend stellt Diagramm 2 den vom Wegener Center Graz errechneten erforderlichen Reduktionspfad für die konsumbasierten THG-Emissionen dar (minus 5,6 % pro Jahr).

Diese ermittelte Reduktion von 5,6 % pro Jahr hätte bereits im ersten Jahr eine Emissionsreduktion von etwa 155.000 t erfordert. Innerhalb der Jahre 2016 bis 2020 ergibt sich daraus bei fehlender Einsparung in Summe bereits ein nicht erzielter Reduktionsbetrag von etwa 570.000 t, die in den Folge-jahren über das vorliegende Berechnungsergebnis hinaus eingespart werden müssten.

Aus diesen Zahlen ist klar ersichtlich, dass die zur Zielerreichung notwendigen Reduktionen nicht annähernd nur auf der verbrauchsseitigen Ebene der Grazer Bevölkerung erreicht werden können.

Es ist daher auch unabdingbar notwendig, dass konsumierte Güter- und Dienstleistungen bereits mit deutlich reduzierten THG-Emissionen bereitgestellt werden.

Das kann nur über umfangreiche Maßnahmenpakete auf allen Ebenen (insbesondere auch EU und Bund) erreicht werden, da ein Großteil der dafür erforderlichen Schritte außerhalb des direkten Einflussbereiches der Stadt Graz liegt.

Die folgende Berechnung des Wegener Centers basiert auf den Pariser Klimazielen von 2015 und einer Umsetzung ab 2016.

Bei einer Umsetzung mit einer Reduktion der THG-Emissionen von 5, 6 % /Jahr wäre ab 2016 bis 2050 rechnerisch ein Treibhausgasbudget von ca. 42,75 Mio. t CO₂äqu zur Verfügung gestanden.

(Dieser Wert liegt etwa gleich hoch wie die seit 2001 für Graz bis 2015, (= für 15 Jahre) verfügbare THG-Menge im Ausmaß von $(2,77 \times 15 =) 41,55$ Mio. t CO₂äqu).

(Dieser Wert liegt etwa gleich hoch wie die seit 2001 für Graz bis 2015, (= für 15 Jahre) verfügbare THG-Menge im Ausmaß von $(2,77 \times 15 =) 41,55$ Mio. t CO₂äqu).

Bei einem konstanten Ausgangswert von 2,77 Mio. t/a ergibt sich von 2001 bis inclusive 2020 eine um $(2,77 \times 5 =) 13,85$ t höhere) emittierte THG-Menge von etwa 55,4 Mio. t THG und ein verbleibendes Treibhausgasbudget für die Zeit ab 2021 in der Höhe von 28,85 Mio. t CO₂äqu.

(Bei unveränderten Gegebenheiten würde bis 2025 die Menge an bereits emittierten Treibhausgasen um etwa 13,85 Mio. t THG höher liegen und etwa 69,25 Mio. t betragen, die noch verfügbare Menge an CO₂äqu. (im selben Ausmaß) um ca. 13,85 Mio. t. weniger als 2020, also ca. 15 Mio. t.).

(Abstrakt ergibt sich dann 2030 eine weitgehende rechnerische Übereinstimmung von ca. 84 Mio t für das ab 2001 in Summe verfügbare THG-Budget und den bis 2030 erfolgten THG-Emissionen im Ausmaß von etwa 84,25 Mio t.

Schlussfolgerungen müssen allerdings jetzt gezogen werden, daher auch die Bitte um weitgehende Berücksichtigung dieser Einwendung!

Beantwortung:

Zu Punkten: „Infoveranstaltung“ und „Ausschöpfung der maximalen Dichte“

Seitens der Stadtplanung wird klargestellt, dass die Frage der Bebaubarkeit des Gültigkeitsbereiches „Eggenberger Gürtel – Friedhofgasse – Bessemergasse – Prankergasse“ schon im 4.0 Flächenwidmungsplan, dieser ist seit 2018 rechtskräftig, durch die Festlegung einer Bebauungsplanpflicht zum Schutz der Vorgärten und Innenhöfe festgelegt worden ist. Eine bauliche Weiterentwicklung von Bestandsbebauungen ist daher nicht mehr möglich und wäre ein Widerspruch zu den Vorgaben des Deckplan 1 – Bebauungsplanzonierungsplanes.

Dessen ungeachtet, sind die Instandhaltung und Umbaumaßnahmen gem. Stmk. Baugesetz selbstverständlich auch künftig möglich. Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurde in einer Beschattungsstudie unter anderem auch die Auswirkung einer künftigen Bebauung auf die Bestandsbebauung untersucht. Diese hat nachgewiesen, dass eine Beschattung der Liegenschaft Eggenberger Gürtel 36b stärker durch die westliche bestehende Bebauung entlang der Bessemergasse entsteht als durch eine künftige im Süden liegende Bebauung.

Anzumerken ist, dass der Themenbereich „Beeinträchtigung der Lichtstärke“ nicht Gegenstand von Bebauungsplanverfahren gem. Stmk. Raumordnungsgesetz sind.

Das städtebauliche Ziel des Bebauungsplanes, insbesondere unter Berücksichtigung des Straßen-, Ortsbildes und der Vorgaben des Räumlichen Leitbildes und des Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan, ist die Vervollständigung der bestehenden Blockrandbebauung. Die Gebäude- und Gesamthöhen (gem. Stmk. Baugesetz) wurden im Verordnungswortlaut des Bebauungsplanes an die durchschnittlichen Höhen der Bestandsbebauung angepasst.

Da die Bebauungsdichte auch maßgeblich von der Bauplatzgröße abhängt, ermöglicht der Verordnungswortlaut zwar eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte, dies aber nur im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplanes (Bauflichtlinien, Baugrenzl原因en, Gebäudehöhen, Dachformen etc.).

Das heißt, bei Umsetzung des Bebauungsplanes kann es auf einzelnen Bauplätzen zu Überschreitungen der Maximalwerte der im Flächenwidmungsplan festgelegten Dichtewerte kommen, die städtebauliche Zielvorgaben Bauflichtlinien, Baugrenzl原因en, Gebäudehöhen, Dachformen etc. sind aber einzuhalten.

Zu Punkt: Klimaschutz

Wie in der Einwendung auch erwähnt, wird dem Themenbereich Klimaschutz seitens der Stadtplanung schon im 4.0 Stadtentwicklungskonzept große Bedeutung beigemessen. Diese Ambitionen ziehen sich auch durch die nachfolgenden Raumplanungsinstrumentarien bis hin zu Bebauungsplänen und Bauverfahren.

Im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten eines Bebauungsplanes wird daher dem Themenbereich Klimaschutz Rechnung getragen. Es wird der Stellplatzschlüssel (§7 der Verordnung) so gering als möglich angesetzt oder im Innenhofbereich des Blockrandes Eggenberger Gürtel – Friedhofgasse – Bessemergasse – Prankergasse werden Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen (§8 der Verordnung) verordnet.

Zwischen Auflageentwurf und Beschlussfassung wurden folgende Änderungen vorgenommen:

VERORDNUNGSWORTLAUT: (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt)

Zu § 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN *oder*

- (7) Auf den folgenden Grundstücken sind Feuerwehr-Zugänge gem. den Technischen Richtlinien Vorbeugender Brandschutz (TRVB) für die bestehenden Hofgebäude (Gebäude außerhalb der Baugrenzlinie) vorzusehen:
- | | |
|--|----------------------------|
| <u>auf Bauplatz C (Gst. Nr. 1033, 1034):</u> | <u>für Gst. Nr. 1036/3</u> |
| <u>auf den Grundstücken Gst. Nr. 1036/1, 1036/2:</u> | <u>für Gst. Nr. 1036/1</u> |
| <u>auf dem Grundstück Gst. Nr. 1044:</u> | <u>für Gst. Nr. 1044</u> |

ERLÄUTERUNGSBERICHT: (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt)

Im Erläuterungsbericht wurde unter dem Punkt 3 „Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand“ gemäß der Beurteilung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 15.1.2020 die Liste der zu erhaltenden Bäume ergänzt.

Im Erläuterungsbericht wurde unter dem Punkt „6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG „Zu § 8 (8) Sonstiges““ folgender Satz ergänzt:
„Dieser ist der Abteilung für Grünraum und Gewässer im Zuge des Bauverfahrens vorzulegen und von dieser zu prüfen und freigeben zu lassen.“

Im Erläuterungsbericht wurde unter dem Punkt „4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG „Zu §6 Formale Gestaltung von Gebäuden““ folgende Absätze ergänzt:

Zur Gewährleistung der Zugänglichkeit der Feuerwehr für Feuerwehreinsätze bei bestehenden Hofgebäuden, das sind Gebäude außerhalb der Baugrenzlinie, sind Feuerwehruzugänge gem. den Technischen Richtlinien Vorbeugender Brandschutz (TRVB), die für das Vortragen einer Schiebeleiter dimensioniert sind, auf dem Bauplatz C (Gst. Nr. 1033, 1034) für Gst. Nr. 1036/3, auf den Grundstücken Gst. Nr. 1036/1, 1036/2 für Gst. Nr. 1036/1 und auf dem Grundstück Gst. Nr. 1044 für Gst. Nr. 1044 (siehe Skizze) zu errichten.

Im Vorfeld eines Bauverfahrens ist eine enge Abstimmung mit der Abteilung Katastrophenschutz und Feuerwehr – Referat Feuerpolizei und Vorbeugender Brandschutz zu suchen. Im Bauverfahren ist die Erforderlichkeit und die technische Umsetzbarkeit zu prüfen.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

Einwendungen

Während der Anhörungsfrist bis 13. Mai 2020, langten keine Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF und zum 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz.

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt mit Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs 1 und 3 StROG 2010.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 05.35.0 Bebauungsplan „Eggenberger Gürtel - Friedhofgasse - Bessemergasse - Prankergasse, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Die Bearbeiterin:

DIⁱⁿ Nina Marinics-Bertović

(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

Der Bürgermeister als

Stadtsenatsreferent:

Mag. Siegfried Nagl

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen
in der Sitzung des

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am.....17.6.2020.....

Die Schriftführerin

Der Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der
heutigen

öffentlichen

nicht öffentlichen
Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 18.6.2020

Der/die Schriftführerin:




Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, Datum: 3.11.2017
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz www.graz.at/bebauungsplanung abrufbar.

Bezirksrat

Dem Bezirksrat Gries wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 05.35.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

	Signiert von	Marinics-Bertovic Nina
	Zertifikat	CN=Marinics-Bertovic Nina,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2020-05-26T08:42:20+02:00
	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	2020-05-26T16:34:01+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2020-06-02T14:29:44+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

GZ.: A 14-016414/2019

05.35.0 Bebauungsplan

„Eggenberger Gürtel – Friedhofgasse – Bessemergasse – Prankergasse“
V. Bez., KG Gries

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom [REDACTED], mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 05.35.0 Bebauungsplan „Eggenberger Gürtel – Friedhofgasse – Bessemergasse – Prankergasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 117/2017 in Verbindung mit den §§ 8, 11 (Einfriedungen und lebende Zäune) und 89 Abs.4 (Abstellflächen und Garagen, wenn Anzahl der Abstellplätze abweichend von §89 (3) BauG) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 63/2018 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Plan) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN

- (1) Geschlossene Bebauung
- (2) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m² Nutzfläche zu betragen.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (2) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:

Bauplatz A: Gst.Nr.: 1029/1, 1029/2, 1029/3, 1030	höchstens: 0,65
Bauplatz B: Gst.Nr.: 1031, 1032	höchstens: 0,50
Bauplatz C: Gst.Nr.: 1033, 1034	höchstens: 0,60
Bauplatz D: Gst.Nr.: 1044, 1045	höchstens: 0,55
- (3) Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplans (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, Dachformen etc.) zulässig.
- (4) Unter Einhaltung der Baugrenz- und Baufluchtlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände am Bauplatz zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Balkone dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzlinien vortreten.
Davon ausgenommen sind die Grundstücke 1038, 1039 und 1049 der KG Gries. Hier dürfen Balkone maximal 1,50 m über die Baugrenzlinien vortreten.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen = Traufhöhen (GH. max.) und Gesamthöhen (GesH. max.) festgelegt. Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau.
- (2) Zulässige Dachformen: Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 Grad bis 41 Grad, Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad.
- (3) Bei Satteldächern hat die Hauptfirstrichtung parallel zu den jeweiligen angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.
- (4) Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 10 Grad ist ein Penthouse-Geschoss zulässig.
Der Rückversatz des zurückspringenden Geschosses hat straßen- und hofseitig mindestens 2,0 m zur jeweiligen Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zu betragen.
- (5) Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (6) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme, beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen, erteilt werden.
- (7) Haustechnikanlagen sind bei Satteldächern innerhalb des Dachraumes zu situieren. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sind Haustechnikanlagen mindestens 3,0 m von der jeweils darunterliegenden zugeordneten Fassade zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinie und Baufluchtlinie hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.
- (3) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (4) Balkone und auskragende Terrassen über Dachflächen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind nicht zulässig.

- (5) Bei Satteldächern haben eingeschnittene Dachterrassen und Dachgaupen von der Traufe mindestens 1,0 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,5 m Abstand einzuhalten.
Bei Dachgaupen hat die Summe der Längen weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.
- (6) Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge im Bereich von zurückspringenden Geschossen sind straßenseitig mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses auszuführen.
- (7) Auf den folgenden Grundstücken sind Feuerwehr-Zugänge gem. den Technischen Richtlinien Vorbeugender Brandschutz (TRVB) für die bestehenden Hofgebäude (Gebäude außerhalb der Baugrenzlinie) vorzusehen:
- | | |
|---|---------------------|
| auf Bauplatz C (Gst. Nr. 1033, 1034): | für Gst. Nr. 1036/3 |
| auf den Grundstücken Gst. Nr. 1036/1, 1036/2: | für Gst. Nr. 1036/1 |
| auf dem Grundstück Gst. Nr. 1044: | für Gst. Nr. 1044 |

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist je 110 - 125 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (3) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (4) Für Neubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche herzustellen.
Für Neubauten ist je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderer Nutzung als Wohnnutzung, ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
Die Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Baugrenzlinien zu errichten.
- (5) 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.
- (6) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. §89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
- (7) Die Zufahrt zu Bauplatz A hat ausschließlich über die Friedhofgasse zu erfolgen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.

Pflanzungen, Bäume

- (2) Bei Neubauten ist je angefangener Hofffläche von 150 m² ein Laubbaum zu pflanzen.
- (3) Bäume sind als Laubbäume (1. Ordnung) in Baumschulqualität mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (4) Der Standraum der Bäume ist in befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern. Für Bäume ist bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m² herzustellen. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.ä.).

- (5) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 6,0 m. Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.

PKW-Abstellflächen

- (6) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege, Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.
Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe vorzusehen.

Geländeänderungen

- (7) Geländeänderungen sind nur zur geringfügigen Adaption der Hofniveaus im Ausmaß von max. 0,5m zulässig.
Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.
Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.

Sonstiges

- (8) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen, Überdeckungshöhen von Tiefgaragen und Flachdächern, Kinderspielplätze.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 5,00 m, zulässig.
(2) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 2,75 m² Fläche sind unzulässig.
(3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
(4) Müllsammelstellen sind innerhalb der Baugrenzlinsen zu errichten.

§ 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.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit [REDACTED] in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6.Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:


Mag. Siegfried Nagl

GZ.: A 14-016414/2019/0015

Bearbeiterin:
Dipl. Nina Marinics-Bertovic

05.35.0 Bebauungsplan

„Eggenberger Gürtel – Friedhofgasse – Bessemergasse – Prankergasse“
V. Bez., KG Gries

Graz, 18.6.2020

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Eigentümerin IMVEA GmbH der Liegenschaften 1033 und 1034 in der KG 63105 Gries ersucht um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Im Planungsgebiet befinden sich noch folgende Liegenschaften: 1029/1, 1029/2, 1029/3, 1030, 1031, 1032, 1035, 1036/1, 1036/2, 1036/3, 1038, 1039, 1040, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047/1, 1047/2, 1049 alle KG 63105 Gries.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 9.158 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz (seit 22.3.2018 rechtskräftig) ist dieser Bereich als Kerngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,8 – 2,5 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich (Siedlungsbereiche mit Innenhöfen und Vorgärten gem. 4.0 STEK §26Abs 26).

Zum Zeitpunkt des Ansuchens lagen keine Vorplanungen vor.

Ziel des Bebauungsplanes ist der Schutz und die Revitalisierung von Innenhöfen in geschlossenen Siedlungsbereichen.

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

- „Industrie, Gewerbe / Zentrum“ gem. §20 STEK 4.0

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 13. November 2019 über die beabsichtigte Auflage des 05.35.0 Bebauungsplan „Eggenberger Gürtel – Friedhofgasse – Bessemergasse – Prankergasse“ 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 27. November 2019.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 28. November 2019 bis 30. Jänner 2020 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 8. Jänner 2020 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 28. November 2019 bis zum 30. Jänner 2020 langten fünf Einwendungen und drei Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Aufgrund von Einwendungen und daraufhin fachlich vertiefter Prüfung wurde die Verordnung des 05.35. 0 Bebauungsplans „Eggenberger Gürtel – Friedhofgasse – Bessemergasse – Prankergasse“ hinsichtlich „§6 Formale Gestaltung von Gebäuden“ geändert und die betroffenen Eigentümer angehört.

1. ANHÖRUNG

Über eine geplante Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs wurden die betroffenen grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke angehört. Das Anhörungsverfahren wurde gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010 durchgeführt. Aufgrund des Steiermärkischen Covid-19-Fristengesetz, LGBl. 35/2020 wurde die Anhörungsfrist verlängert. Üblicherweise beträgt die Anhörungsfrist ca. 14 Tage, aufgrund der aktuellen Situation wurden die Anhörungsschreiben am 22. April 2020 versendet. Die Anhörungsfrist dauerte bis einschließlich 13. Mai 2020. Somit betrug die Anhörungsdauer insgesamt 3 Wochen.

Während der Anhörungsfrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit, sowie wie die Möglichkeit telefonsicher Anfragen. Innerhalb der Anhörungsfrist konnten Stellungnahmen schriftlich und begründet beim Stadtplanungsamt bekanntgegeben werden.

Während der Anhörungsfrist langten keine Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Zwischen Auflageentwurf und Beschlussfassung wurden folgende Änderungen vorgenommen:

VERORDNUNGSWORTLAUT: (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt)

Zu § 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (7) Auf den folgenden Grundstücken sind Feuerwehr-Zugänge gem. den Technischen Richtlinien Vorbeugender Brandschutz (TRVB) für die bestehenden Hofgebäude (Gebäude außerhalb der Baugrenzlinie) vorzusehen:
- | | |
|--|----------------------------|
| <u>auf Bauplatz C (Gst. Nr. 1033, 1034):</u> | <u>für Gst. Nr. 1036/3</u> |
| <u>auf den Grundstücken Gst. Nr. 1036/1, 1036/2:</u> | <u>für Gst. Nr. 1036/1</u> |
| <u>auf dem Grundstück Gst. Nr. 1044:</u> | <u>für Gst. Nr. 1044</u> |

ERLÄUTERUNGSBERICHT: (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt)

Im Erläuterungsbericht wurde unter dem Punkt 3 „Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand“ gemäß der Beurteilung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 15.1.2020 die Liste der besonders zu erhaltenden Bäume ergänzt.

Im Erläuterungsbericht wurde unter dem Punkt „6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG „Zu § 8 (8) Sonstiges“ folgender Satz ergänzt:

„Dieser ist der Abteilung für Grünraum und Gewässer im Zuge des Bauverfahrens vorzulegen und von dieser zu prüfen und freigeben zu lassen.“

Im Erläuterungsbericht wurde unter dem Punkt „4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG „Zu §6 Formale Gestaltung von Gebäuden““ folgende Absätze ergänzt:

Zur Gewährleistung der Zugänglichkeit der Feuerwehr für Feuerwehreinsätze bei bestehenden Hofgebäuden, das sind Gebäude außerhalb der Baugrenzlinie, sind Feuerwehrzugänge gem. den Technischen Richtlinien Vorbeugender Brandschutz (TRVB), die für das Vortragen einer Schiebeleiter dimensioniert sind, auf dem Bauplatz C (Gst. Nr. 1033, 1034) für Gst. Nr. 1036/3, auf den Grundstücken Gst. Nr. 1036/1, 1036/2 für Gst. Nr. 1036/1 und auf dem Grundstück Gst. Nr. 1044 für Gst. Nr. 1044 (siehe Skizze) zu errichten.

Im Vorfeld eines Bauverfahrens ist eine enge Abstimmung mit der Abteilung Katastrophenschutz und Feuerwehr – Referat Feuerpolizei und Vorbeugender Brandschutz zu suchen. Im Bauverfahren ist die Erforderlichkeit und die technische Umsetzbarkeit zu prüfen.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz, im Bezirk Gries. Das Gebiet ist im Süden von der Friedhofgasse, im Norden von der Prankergasse, im Westen von der Bessemergasse sowie im Osten vom Eggenberger Gürtel umgeben. Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 9.158 m² auf.



Luftbild 1 (2018): Auszug aus dem Geo-Daten-Graz
© Stadtvermessung Graz.

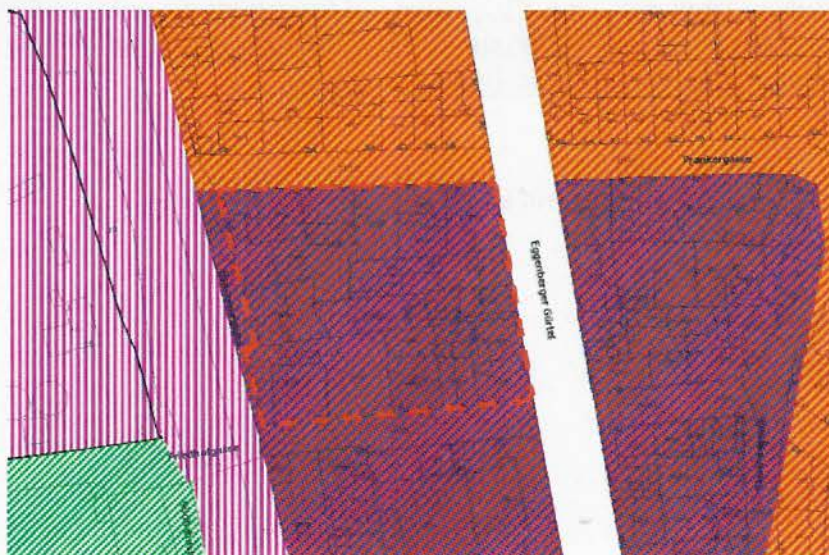
Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

4.0 Stadtentwicklungskonzept

Das Planungsgebiet liegt laut 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF im Funktionsbereich „§ 19 GEWERBE UND MISCHGEBIET: Industrie, Gewerbe / Zentrum“.

- (1) *Abgestimmte Entwicklung von Dienstleistungs-, Verwaltungs- und verträglichen Gewerbenutzungen, wobei bei entsprechender Eignung insbesondere hinsichtlich der Immissionen (Lärm, Luft und Erschütterungen) auch Wohngebiete zulässig sind.*
- (2) *Festlegung geeigneter Bauweisen (z. B. der geschlossenen) entlang von Hauptverkehrsadern als Lärmschutzmaßnahme für dahinterliegende Wohngebiete in Bauverfahren und Bebauungsplänen unter Bedachtnahme auf bestehende Gebäude und Nutzungen.*
- (3) *Beschränkung der Bodenversiegelung.*



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Lage innerhalb der Kernstadt
Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
 - Der Bauplatz liegt innerhalb des Grundwasserschongebietes Nr. 1.
 - Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof



Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Verkehr (Deckplan 3):
Nördlicher Teil
Kategorie 1 (dunkelgrün):
„Innerstädtische Bedienqualität“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Südlicher Teil
Kategorie 4 (ocker):
„Städtische Bedienqualität mit zeitlicher Einschränkung“
Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln.

Das Planungsgebiet liegt im 500 m Einzugsbereich der Eisenbahn (Bahnhof Graz - Köflacherbahnhof) und im 1.000 m Einzugsbereich der Eisenbahn (Bahnhof Graz - Hauptbahnhof).



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

1.0 Räumliches Leitbild (Beschluss):

Bereichstyp

„Blockrandbebauung/Betriebsgebiete“ (Roter Bereich)

Teilraum Nr. 3 – Murvorstadt Lend - Gries



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild – Beschluss

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Im 1.0 Räumlichen Leitbild wird im §5 „Gebietsabgrenzung“ Folgendes festgelegt:

- (2) *Sind im Bereichstypenplan zwei Bereichstypen für ein Gebiet (schraffierte Fläche) festgelegt, so gelten in den nachgeordneten Verfahren (Bebauungsplanung, Bauverfahren) die der Flächenwidmungsplanausweisung dieses Gebietes entsprechenden Bestimmungen des RLB. [...].*

Charakteristik Blockrandbebauung:

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

Festlegungen zu den Bereichstypen

- *Bebauungsweise: geschlossen*
- *Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend*
- *Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen*
- *Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz: Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe*

- *Zulässige Parkierungsformen: Tiefgarage (im Neubaufall), keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten*
- *Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden*

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025) (dunkelrot)

Kurz- und mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025) (hellrot)



Auszug aus dem Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG.

Die Umrahmung bezeichnet das Planungsgebiet.

4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „Kerngebiet“ und im „Sanierungsgebiet Lärm“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

(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		
	Tag	Abend	Nacht
Kerngebiete	60	55	50



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungsplan.

Die schwarze Umrahmung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Bebauungsplan erforderlich.
Geschlossene Siedlungsbereiche mit Innenhöfen und Vorgärten (gem. 4.0
Stadtentwicklungskonzept. §26 Abs 26)
- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan)
gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBI Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0
Flächenwidmungsplan:

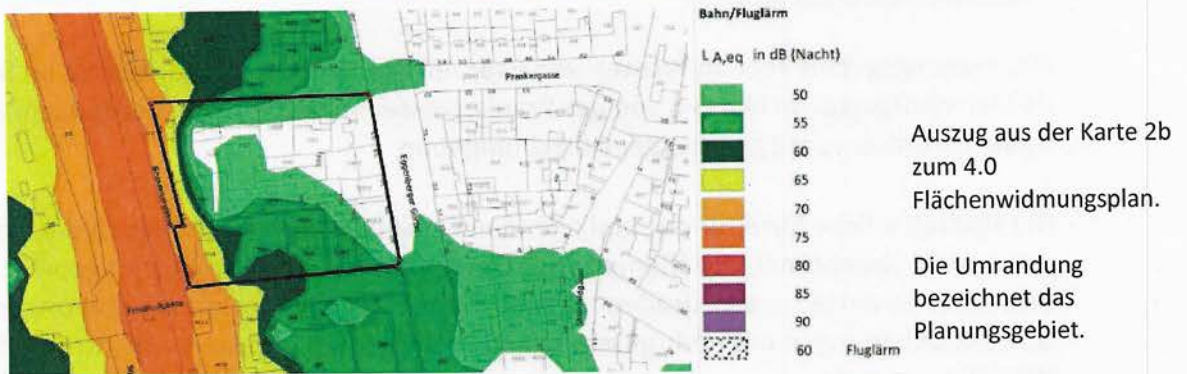
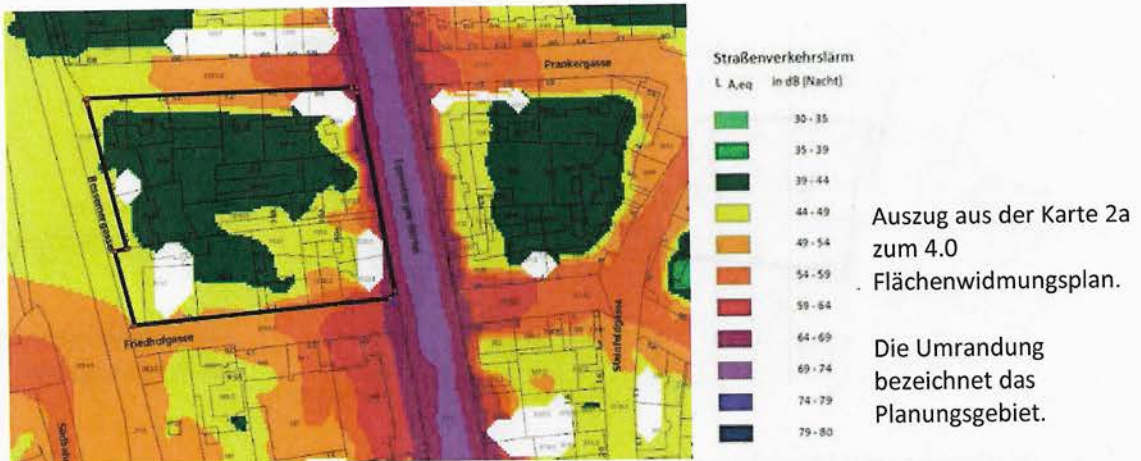
*Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im
Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.
Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für
die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten
wird.*

Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Bereits im kommunalen Entsorgungsbereich

Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):
 - Der Bauplatz liegt innerhalb des Grundwasserschongebietes Nr. 1.
 - Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof

Stadtklimaanalyse:

- Klimatopkarte:
 - „Industrie- und Gewerbeflächen mit starker Erwärmung tagsüber, Emission (auch von Kunden und Angestellten/Verkehr) (23)“
- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse:
 - „Begrünung von Parkplätzen, Anschluss an Fernwärme oder Erdgas“

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung idgF

Neigungskarte:

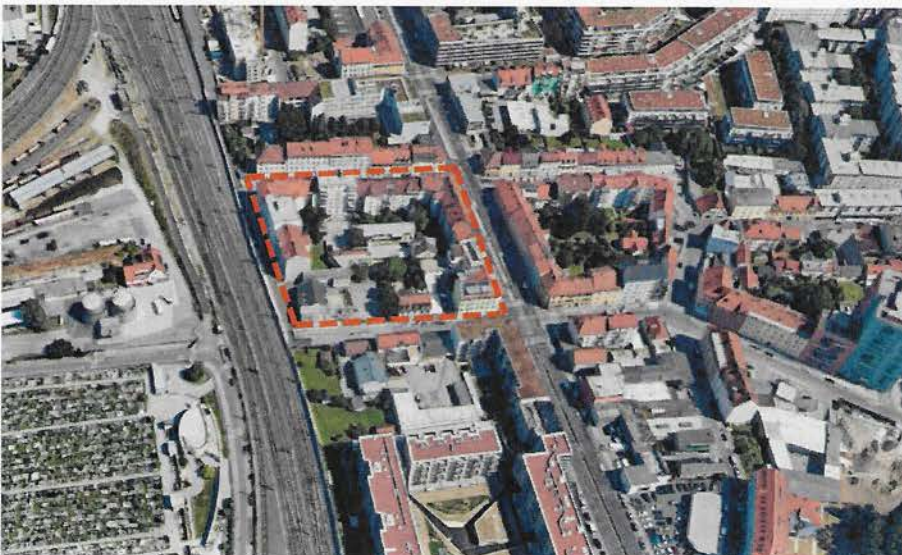


- Situierung und Umgebung

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz, im Bezirk Gries. Das Gebiet ist im Süden von der Friedhofgasse, im Norden von der Prankergasse, im Westen von der Bessemergasse sowie im Osten vom Eggenberger Gürtel umgeben.

Die städtebauliche Struktur des umliegenden Gebietsbereiches wird durch das annähernd orthogonal angeordnete Straßennetz mit Elementen aus der Gründerzeit geprägt. Die einzelnen Gevierte weisen straßenbegleitend angefangene Blockrandbebauungen, als auch offenen Bebauungen mit mehrgeschossigen Wohnbauten und kleinteilig strukturierte Wohnhäuser auf.

Kleinräumige Umgebung:



Luftbild 1 (2019): Auszug aus Google Maps.

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

Im Norden: Nördlich der Prankergasse geschlossene Bebauung von Wohnhäusern und Bürobauten.

Im Süden: Südlich der Friedhofgasse geschlossene und gekuppelte Bebauung von kleinteiligen Wohngebäuden und Geschoßbauten.

Im Osten: Östlich des Eggenberger Gürtels geschlossene Bebauung von Wohnhäusern.

Im Westen: Westlich der Bessemergasse Gleisanlagen des Hauptbahnhofes Graz.



Luftbild 2 (2019): Auszug aus Google Maps.

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



Foto 1: Kreuzung Bessemergasse - Prankergasse:
Blick Richtung Süden.



Foto 2: Prankergasse 73-79: Blick Richtung Osten.



Foto 3: Friedhofgasse 20; Blick aus der Bessemergasse
auf Friedhofgasse 20.



Foto 4: Friedhofgasse: Blick Richtung Osten: Baulücke
zwischen Friedhofgasse 20 und Friedhofgasse 14.



Foto 5: Hofbebauung Eggenberger Gürtel 36b;
Blickrichtung Westen.



Foto 6: Eggenberger Gürtel 36 mit Bushaltestelle vor
dem Haus; Blickrichtung Norden.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung vom 24.6.2019 annähernd eben.

Im Planungsgebiet sind sowohl Einzelbäume als auch Baumgruppen vorhanden. Gemäß der Beurteilung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 15.1.2020 sind folgende Bäume besonders zu erhalten:



Im Geviert Prankergasse - Bessemergasse - Friedhofgasse – Eggenberger Gürtel überwiegt die straßenraumbildende Bebauung mit ein- bis siebengeschossigen Wohnbauten im Sinne der Gründerzeit.

Im Planungsgebiet befinden sich folgende Bestände:

(Hinweis: Höhenermittlung laut Luftbilddauswertung der Stadtvermessung 2017, Höhenbezug straßenseitig).

Prankergasse 69/Eggenberger Gürtel 32

4-geschoßiges gründerzeitliches Gebäude, überhöhtes Kellergeschoss

Gebäudehöhe: 17,00 m

Gesamthöhe: 21,60 m

Prankergasse 71

4-geschoßiges Gebäude

Gebäudehöhe: 13,10 m

Gesamthöhe: 17,60 m

Prankergasse 73

3-geschoßiges Gebäude, überhöhtes Kellergeschoss

Gebäudehöhe: 13,00 m

Gesamthöhe: 18,20 m

Prankergasse 75

7-geschoßiges Gebäude, mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss, Zufahrt zu hofseitiger Hochgarage

Gebäudehöhe: 23,40 m

Gesamthöhe: 23,40 m

Prankergasse 77

4-geschoßiges gründerzeitliches Gebäude, überhöhtes Kellergeschoss

Gebäudehöhe: 14,90 m

Gesamthöhe: 19,00 m

Prankergasse 79/Bessemergasse 29

4-geschoßiges gründerzeitliches Gebäude, überhöhtes Kellergeschoss

Gebäudehöhe: 14,90 m

Gesamthöhe: 19,30 m

Bessemergasse 31

7-geschoßiges Gebäude

Gebäudehöhe: 21,80 m

Gesamthöhe: 21,80 m

Bessemergasse 33

4-geschoßiges gründerzeitliches Gebäude, überhöhtes Kellergeschoss

Gebäudehöhe: 15,70 m

Gesamthöhe: 19,80 m

Eggenberger Gürtel 34

5-geschoßiges Gebäude, mit 2-geschoßiger hofseitiger Bebauung

Gebäudehöhe: 16,40 m

Gesamthöhe: 22,10 m

Eggenberger Gürtel 36

5-geschoßiges Gebäude, Zufahrt zu zwei hofseitigen 2-geschoßigen Bebauungen

Gebäudehöhe: 16,70 m

Gesamthöhe: 22,40 m

Eggenberger Gürtel 38

5-geschoßiges Gebäude, hofseitig 2-geschoßige Bebauung

Gebäudehöhe: 18,60 m

Gesamthöhe: 20,70 m

Eggenberger Gürtel 40/Friedhofgasse 8

4-geschoßiges Gebäude, hofseitig 1-geschoßige Bebauung

Gebäudehöhe: 15,40 m

Gesamthöhe: 20,00 m

Friedhofgasse 14

2-geschoßiges Gebäude, gewerbliche Nutzung

Gebäudehöhe: 8,50 m

Gesamthöhe: 12,80 m

Friedhofgasse 20

3-geschoßiges Gebäude gewerbliche Nutzung, hofseitig 2-geschoßige Bebauung

Gebäudehöhe: 15,40 m

Gesamthöhe: 15,40 m

- **Umwelteinflüsse, Lärm**

Das Planungsareal ist durch die Lärmentwicklung auf Grund des Verkehrsaufkommens in den angrenzenden Straßen und der Nähe zu den Gleisanlagen des Bahnhofes Graz -

Hauptbahnhof beeinträchtigt - siehe bestehende Planungsgrundlagen (STEK, Verkehrslärm; Flächenwidmung- Sanierungsgebiet Lärm; Verkehrslärmkataster).

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell sehr gut erschlossen.

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

- Nächstgelegene Schulen:

Volksschule und Neue Mittelschule Graz - St. Andrä, Kernstockgasse 1, Entfernung ca. 900 m

BG/BRG Graz Dreihackengasse, Dreihackengasse 11, Entfernung ca. 735 m

- Nächstgelegener Kindergarten:
Städtischer Kindergarten Niesenberggasse, Niesenberggasse 37, Entfernung ca. 350 m
Kinderfreunde Kindergarten Josef-Huber-Gasse, Josef-Huber-Gasse 38a, Entfernung ca. 255 m.

- **Erschließung/Verkehr**

Das Planungsgebiet wird im Norden von der Prankergasse, im Süden von der Friedhofgasse, im Osten vom Eggenberger Gürtel sowie im Westen von der Bessemergasse begrenzt.

Öffentlicher Verkehr

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

- Buslinie 50, Haltestelle „Steinfeldfriedhof“ am Eggenberger Gürtel, Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln.
- Straßenbahnlinien 1, 3, 6, 7, Haltestelle „Hauptbahnhof“, ca.10 Minuten Takt, inkl. Abendverkehr.
- Das Planungsgebiet liegt im 500 m Einzugsbereich der Eisenbahn (Bahnhof Graz - Köflacherbahnhof) und teilweise im 1.000 m Einzugsbereich der Eisenbahn (Hauptbahnhof Graz).

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Straßen (Prankergasse, Bessemergasse, Friedhofgasse und Eggenberger Gürtel).

Radverkehr / Fußwege

Gehsteige sind entlang der Straßenzüge vorhanden.

Über die Bessemergasse führt die Hauptradroute 9.

Über die Friedhofgasse eine Radroute in Tempo 30 Straße.

- **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.

Lage innerhalb des aktuellen Versorgungsgebietes Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025) und des kurz- und mittelfristig geplanten Erweiterungsgebietes Fernwärme (bis ca. 2025).

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>

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Zu §2 Bauungsweise

Die städtebauliche Intention besteht darin, die Baumassen entlang der Straßenzüge zu konzentrieren und die bestehenden Hofbereiche bestmöglich zu entkernen und langfristig als Grünoasen zu revitalisieren.

Daher erfordert der Bebauungsplan die Festlegung der geschlossenen Bebauung an den Grundgrenzen. Insbesondere auf Bauplatz B gewährleistet nur die geschlossene Bebauung die Intention der Stadtplanung – Baumasse an der Straße, ruhiger Innenhof – sowie die Möglichkeit, die Bebauungsdichte in einem infrastrukturell sehr gut ausgestatteten Stadtteil auszuschöpfen.

Zu §§ 3, 10 Bauplätze, Bebauungsgrad, Bebauungsdichte; bestehende Gebäude

Bei Grundstücken, die hofseitig eine Bestandsbebauung außerhalb von Bauflucht- und Baugrenzlinien aufweisen, die sich gegen die Intention der Hoffreihaltung richtet, wird ein Bebauungsgrad festgelegt.

Bei bebauten Innenhofgrundstücken wird kein Bebauungsgrad festgelegt. 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 sind Zubauten erlaubt. Unter Zubau ist jegliche Art von baulicher Anlage (Flächengewinn) zu verstehen. Ein Ziel des Bebauungsplanes ist die Hofentkernung.

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, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, Dachformen etc.) zulässig.

Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände sind innerhalb der Baugrenzlinien, zum Beispiel bei Schließung der straßenbegleitenden Bebauung oder auf Eckgrundstücken etc., ebenso zulässig.

Aufgrund der Konzeption dieser Baumassen entlang der Straßen und der verhältnismäßig kleinen Grundstücksflächen sind teilweise Bebauungsdichteüberschreitungen zu erwarten. Diese Überschreitungen können mit dem sparsamen Umgang mit der vorhandenen Baulandressource, der guten öffentlichen Verkehrserschließung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung begründet werden.

Hofeinbauten sind zu entfernen und dürfen auf keinen Fall für eine Überschreitung herangezogen werden – siehe dazu auch die Bebauungsgradfestlegung oben.

Zu §4 Baugrenzlinien, Baufluchtlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht- und Baugrenzlinien festgelegt. Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien 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 und Gebäude- bzw. Gesamthöhen möglich. Der Bestand wird durch Bauflucht- und Baugrenzlinien beschrieben.

Entlang der Bessemergasse wird die neue Baufluchtlinie so gelegt, dass künftige Bebauungen außerhalb des 12,0 m tiefen Bauverbotsbereiches der ÖBB Grundstücke liegen. Damit werden mögliche künftige Bahnbetriebserfordernisse (Herstellung eines breiteren HL-Regelquerschnittes, Änderungen der Gleislage, Elektrifizierung, Bahnerhaltungsarbeiten, etc.) berücksichtigt und eventuell entschädigungslose Rückbaumaßnahmen von Neubauten auf Kosten der Liegenschaftseigentümer hintangehalten.

Zu §5 Gebäudehöhen, Dächer

Der Bestand und die Baulücken werden durch Gebäudehöhen und Gesamthöhen beschrieben.

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 und Ziegeldeckung. Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer gem. §5 (5) zu begrünen. Ausgenommen sind befestigte Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie Flachdächer, bei denen eine technisch erforderliche Ausbildung von Gründächern nicht möglich ist. Ziele dieser Begrenzung sind - in Übereinstimmung mit dem 4.0 des Stadtentwicklungskonzeptes idgF – die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt.

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.

Straßenseitige Laubengänge, Balkone oder Erker sind entlang der Prankergasse, der Bessemergasse, der Friedhofgasse sowie des Eggenberger Gürtels in der Blockrandbebauung nicht gegeben. Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen- und Ortsbild ist die Errichtung von straßenseitigen, offenen Laubengängen und über die Bauflucht vortretenden Balkone und Erkern daher nicht zulässig. Die Ausbildung von straßenseitigen Loggien ist hingegen möglich.

Die Festlegung zur Einhaltung einer Balkontiefe als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen gründet ebenso auf dem hofseitigen Erscheinungsbild einer gebietstypischen Blockrandbebauung. Ebenso werden auskragende Terrassen und Balkone über Dachtraufen und in der Höhe von Dachtraufen ausgeschlossen.

Zur Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Gebietsbereich:

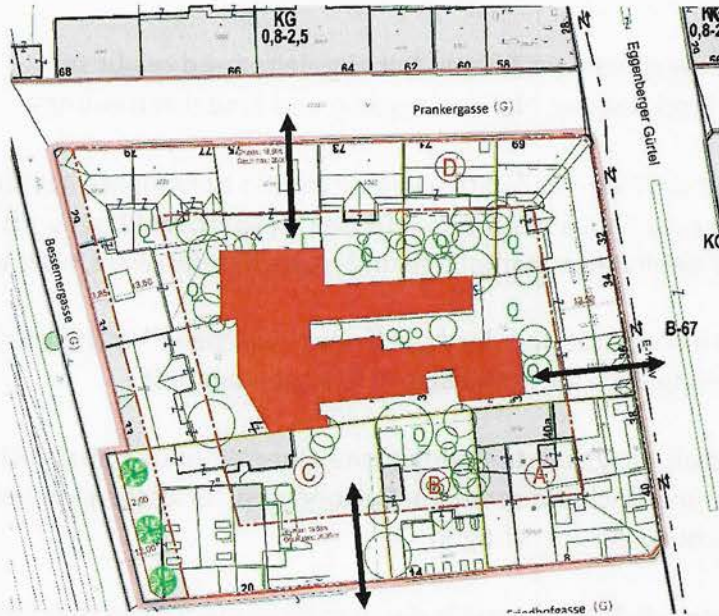
- werden Mindestabstände von Balkonen zu Nachbargrundgrenzen festgelegt.
- sind auskragenden Balkone und Terrassen über Dachtraufen und in der Höhe von Dachtraufen nicht zulässig.
- werden Mindestabstände von eingeschnittenen Dachterrassen und Dachgaupen zu Traufe, First und Ortgang sowie Maximallängen von Gaupen festgelegt.
- werden bei zurückspringenden Obergeschossen im Dachbereich Mindestabstandsregelungen für Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge definiert.

Durch die Festlegung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe und der zulässigen maximalen Gesamthöhe im Planwerk besteht - bei Ausnutzung der angegebenen Höhen - sowohl die Möglichkeit, Satteldächer als auch zurückversetzte Geschosse (Penthouse) im Dachbereich auszuführen.

Zur Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Gebietsbereich sind diese Geschosse gem. §6 (4) mit Mindestabständen zur jeweiligen darunterliegenden Hauptfassade auszuführen.

Zur Gewährleistung der Zugänglichkeit der Feuerwehr für Feuerwehreinsätze bei bestehenden Hofgebäuden, das sind Gebäude außerhalb der Baugrenzlinie, sind Feuerwehruzugänge gem. den Technischen Richtlinien Vorbeugender Brandschutz (TRVB), die für das Vortragen einer Schiebeleiter dimensioniert sind, auf dem Bauplatz C (Gst. Nr. 1033, 1034) für Gst. Nr. 1036/3, auf den Grundstücken Gst. Nr. 1036/1, 1036/2 für Gst. Nr. 1036/1 und auf dem Grundstück Gst. Nr. 1044 für Gst. Nr. 1044 (siehe Skizze) zu errichten.

Im Vorfeld eines Bauverfahrens ist eine enge Abstimmung mit der Abteilung Katastrophenschutz und Feuerwehr – Referat Feuerpolizei und Vorbeugender Brandschutz zu suchen. Im Bauverfahren ist die Erforderlichkeit und die technische Umsetzbarkeit zu prüfen.



Legende:



ungefähre Lage Feuerwehr-Zugang



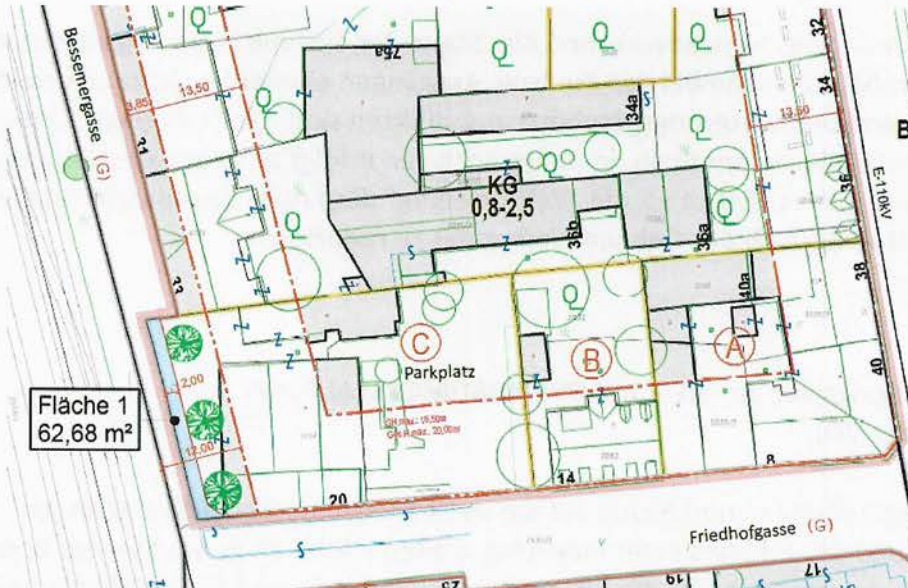
Bestehende Hofgebäude außerhalb der Baugrenzlinien.

Skizze: ungefähre Lage von
Feuerwehr-Zugängen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN (siehe dazu Planwerk und § 7 der Verordnung)

Flächenaufstellung:

Zur Straßenregulierung/Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen (Straße/ Gehsteig) ist zur Verbreiterung des Gehsteiges in der Friedhofgasse eine Abtretungsfläche erforderlich:



Auszug aus dem
Abtretungsplan.

- Friedhofgasse 20:
Gst. Nr. 1034: 62,68 m² (Fläche 1).

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO)

Gemäß § 41 Abs.1 Zif.2c StROG 2010 wird für den ruhenden Verkehr Art und Lage der Abstellflächen im Bebauungsplan festgelegt. Die Unterbringung der PKW-Abstellplätze hat in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu erfolgen. Abstellplätze in den Höfen sind nicht zulässig. Der Stellplatzschlüssel wird von der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt. Er

wurde von vergleichbaren Bebauungsplänen aus letzter Zeit abgeleitet und ergibt sich rechnerisch aus den Faktoren ÖV-Erschließung, Nahversorgung, und Kinderbetreuungseinrichtungen.

Je 110 - 125 m² Wohnnutzfläche ist ein Pkw-Stellplatz vorzusehen. Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher-, als auch die Behindertenparkplätze und ist als Mindestwert, aber auch als Höchstgrenze anzusehen.

Im Sinne der Förderung der sanften Mobilität und der Äquidistanz zwischen Pkw-Stellplätzen und ÖV-Haltestelle wird die Situierung der Pkw-Stellplätze in Garagen begrüßt.

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

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

Fahrradabstellplätze

Die Festlegung der Herstellung eines Fahrradabstellplatzes je 35 m² Wohnnutzfläche für Wohnen entspricht der anzustrebenden Fahrraddichte, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderer Nutzung als Wohnnutzung ist gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2 ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15% für Besucherinnen und Besucher frei zugänglich auszuführen. Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen.

Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen ebenerdig (fahrend erreichbar), diebstalhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Die festgelegte Unterbringung der Fahrradabstellplätze innerhalb der Baugrenzen erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruches. Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu §8 der VO)

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhaltes einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden. Die Innenbereiche der Anlage sollen für allgemeine Grünanlagen und für Kleinkinderspielflächen genutzt werden. Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

Hinsichtlich der Freihaltungen von Hofbereichen vor Unterbauungen wird auf die Bestimmung im Stadtentwicklungskonzept verwiesen.

§8 (2-5) Baumpflanzungen

Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baumachsabstände gem. §8 (5) so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

Zu § 8 (6, 7) Standsicherheit von Bäumen auf der Tiefgarage, Geländeänderungen

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 Erdüberschüttung (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken.

Zusätzlich sind Geländemodellierungen bis max. 0,5 m zulässig.

Zu § 8 (8) Sonstiges

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 zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich. Dieser ist der Abteilung für Grünraum und Gewässer im Zuge des Bauverfahrens vorzulegen und von dieser zu prüfen und freigeben zu lassen.

Zu § 9 Sonstiges

Die Eingrenzung der Werbeeinrichtungen im §9 hinsichtlich Lage und Größe dient einer hohen gestalterischen Qualität im Straßenbild. Werbeeinrichtungen sind dabei ausschließlich an der Fassade der Erdgeschosse zulässig.

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

Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude zu integrieren um einer kleinteiligen und unkontrollierten Verbauung der Innenhöfe entgegenzuwirken, da ein Ziel dieses Bebauungsplanes 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, nicht jedoch Zubauten. Unter Zubau ist jegliche Art von baulicher Anlage zu verstehen. Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Hofentkernung und die zukünftige Hoffreihaltung.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 05.35.0 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 der Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

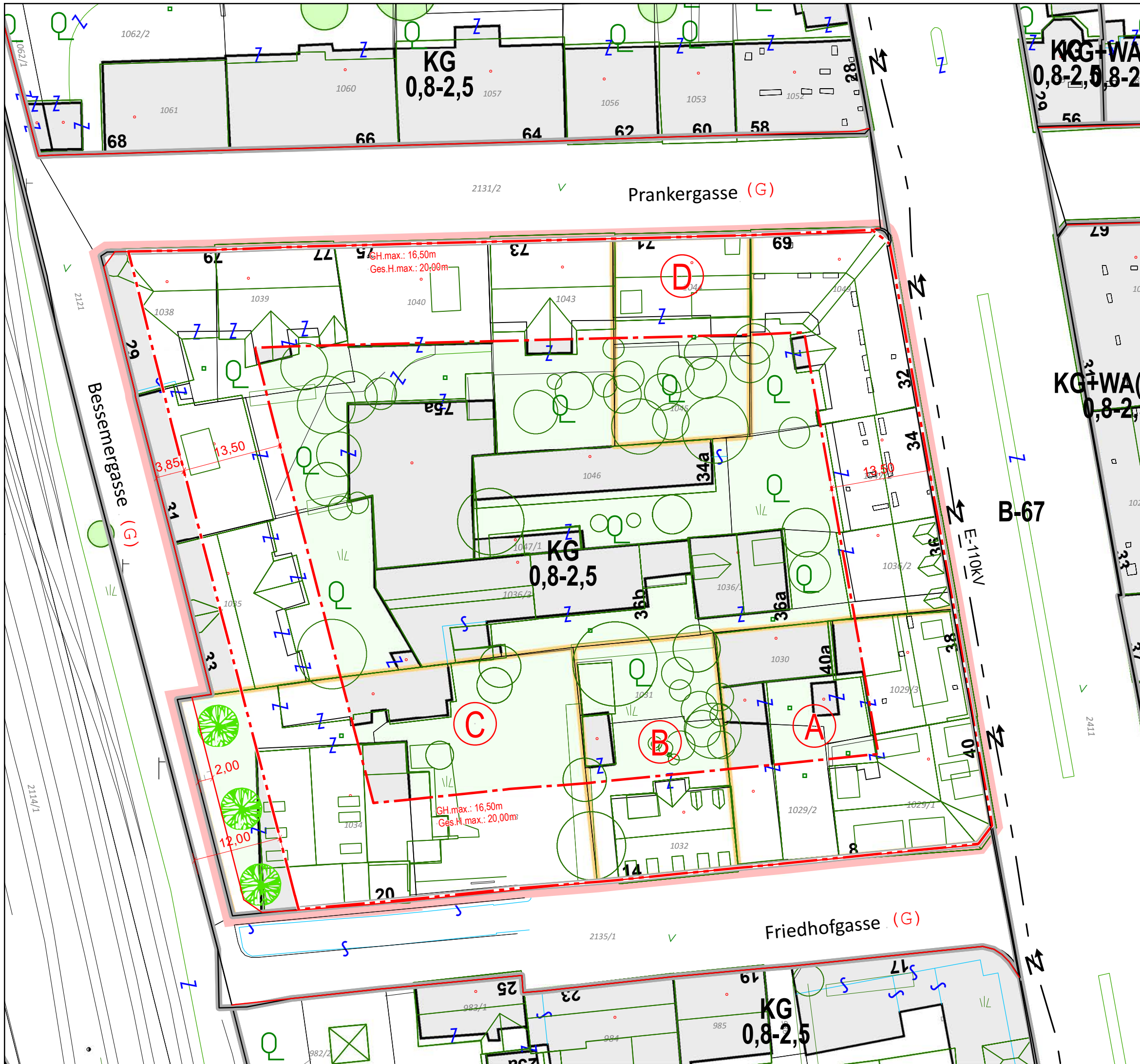
Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2020-05-26T16:34:04+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.



05.35.0 BEBAUUNGSPLAN
 "EGGENBERGER GÜRTEL-FRIEDHOFASSE-
 BESSEMERGASSE-PRANKERGASSE"
 A14_016414/2019

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

KG	Kerngebiet
0,8 - 2,5	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
—	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

—	Baufuchtlinie	Bebauung
—	Baugrenzlinie	
GH.max.: 16,50m	maximale Gebäudehöhe	
Ges.H.max.: 20,00m	maximale Gesamthöhe	
—	Bauplatzgrenzen	Bebauung
(A)	Bauplatzbezeichnung	
—	Straßenfluchtlinie	Verkehrsflächen
(G)	Gemeindestraße	
—	Freifläche	Freiflächen
—	Neue Laubbumpflanzung, mittelkronig (2. Ordnung, ungefähre Standorte)	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

25a	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
25a	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME
 (Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung)

—	Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
—	Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 9.158 m²

Maßstab: 1:500

05.35.0 BEBAUUNGSPLAN
 "EGGENBERGER GÜRTEL-FRIEDHOFASSE-
 BESSEMERGASSE-PRANKERGASSE"
 A14_016414/2019



Datum: Juni 2020	FÜR DEN GEMEINDERAT:
Inhaltliche Bearbeitung: DI Nina MARINICS-BERTOVIĆ	DI Bernhard INNERING
Digitale Bearbeitung: Armin LANG	
Digitale Bearbeitung:	
AUFLAGE VON BIS	
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:	
RECHTSWIRKSAM AB:	
PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt	