

GZ: A 14 – 013041/2020/0018

Bearbeiter:
DI Thomas Wagner

14.33.0 Bebauungsplan

"Seidenhofstraße - Absengerstraße - Johann-Haiden-Straße -
Herbersteinstraße"
XIV. Bez., KG 63109 Baierdorf

Graz, 17.06.2021
Dok: Bebauungsplanung/14.33.0

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit dem Schreiben vom 21. März 2019 hat Frau Kristin Rack, Eigentümerin der Liegenschaft Gst. Nr. 257/21, EZ 869, KG 63109 Baierdorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich noch folgende Liegenschaften: .654, 257/7, .535, 257/22, .593, 257/20, 403/7, .757, 263/34, 263/5, .765, 263/6, .970, 263/7, 265/34, 265/19, 265/18, .968, 263/26, 265/16, 262/6, 262/13, .964, 262/5, .959, 259/8, 403/6, alle KG 63109 Baierdorf.

Das Bebauungsplangebiet weist gesamt eine Größe von ca. 18.318 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan idgF der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 - 0,6 ausgewiesen.

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

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen keine Vorplanungen vor.

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 geringer Dichte gem. §15 STEK 4.0

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 02. Dezember 2020 über die beabsichtigte Auflage des 14.33.0 Bebauungsplan "Seidenhofstraße - Absengerstraße - Johann-Haiden-Straße - Herbersteinstraße" informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 30. Dezember 2020.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 31. Dezember 2020 bis zum 04. März 2021 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 gemäß der gültigen COVID-19 Bestimmungen.

Aufgrund geltenden Verbotes von Präsenzveranstaltungen (im Zusammenhang mit COVID-19) wurde eine öffentliche Informationsveranstaltung am 23. Februar 2021 im Live-Video-Format durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 31. Dezember 2020 bis 04. März 2021 langten 8 Einwendungen, 3 Stellungnahmen und 1 Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 14.33.0 Bebauungsplan „Seidenhofstraße – Absengerstraße – Johann-Haiden-Straße – Herbersteinstraße“ in folgenden Punkten geändert:

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.
Die kursiv geschriebenen, durchgestrichenen Worte wurden gelöscht.

VERORDNUNG:

§ 2 BEBAUUNGSWEISE

(3) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m² Wohnnutzfläche zu betragen.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, ABSTÄNDE

(3) Unter Einhaltung der Baugrenzlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände innerhalb der Bauplätze ~~auf den Bauplätzen~~ C und D zulässig. Zu den angrenzenden Liegenschaften sind die Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER

(1) Als Dachform sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer sowie Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad Dachneigung zulässig.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

~~(2) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.~~

(6) Die Baukörperlänge ist mit max. 20,0 ~~25,0~~ m begrenzt.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

(8) Für Neubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderer Nutzung als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.

Davon sind ~~ca.~~ 15% für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen.

(9) Die Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Baugrenzlinien unterzubringen und zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

(7) 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 und gärtnerisch auszugestalten. Bei groß- u. mittelkronigen Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung ist eine Vegetationstragschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen 3. Ordnung von mind. 1,00 m Höhe vorzusehen. Ein Wurzelraumvolumen von min. 50,0 m³ pro Baum ist vorzusehen ~~anzustreben~~. Kugelformen sind unzulässig.

PLANWERK

Nach erneuter Überprüfung des Planwerks wurden in der Legende die Begriffe *Baufeld* und *Baufeldbezeichnung* in Bauplatz und Bauplatzbezeichnung geändert.

ANHÖRUNG

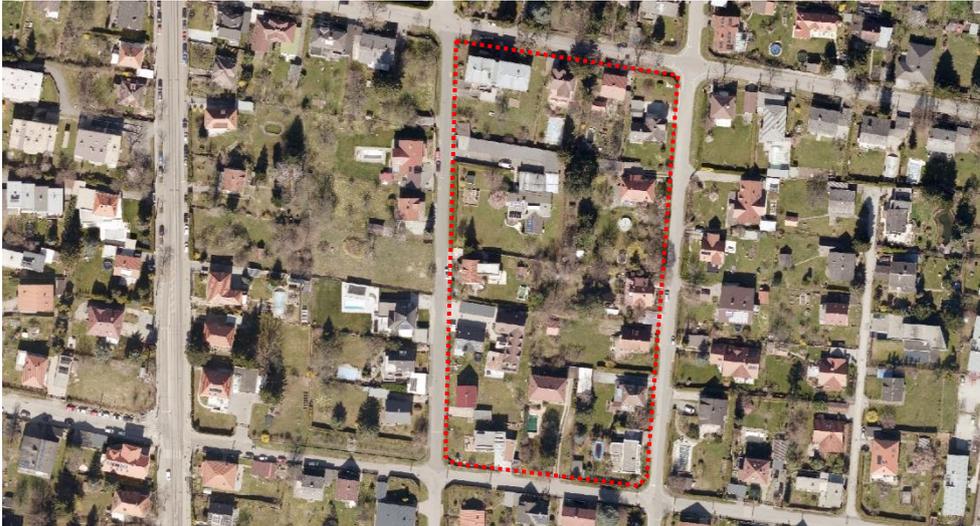
Aufgrund dieser Änderungen wurde eine neuerliche Anhörung aller Grundeigentümer*Innen mit einer Einwendungsfrist bis 19. Mai 2021 durchgeführt. Innerhalb dieser Frist sind keine weiteren Einwendungen bzw. Stellungnahmen eingelangt.

Es erfolgten keine Änderungen im Planwerk oder in der Verordnung.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz, im Bezirk Eggenberg. Das Gebiet ist im Norden von der Seidenhofstraße, im Osten von der Absengerstraße, im Süden von der Johann-Haiden-Straße sowie im Westen von der Herbersteinstraße umgeben.

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 18.318 m² brutto auf.



Luftbild 1 (2019):
Auszug aus dem
Geo-Daten-Graz
© Stadtvermessung
Graz.

Die rote Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Das Planungsgebiet liegt laut 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF) im Funktionsbereich „Wohngebiet geringer Dichte“.



Auszug aus dem
Entwicklungsplan
des 4.0
Stadtentwicklungs-
konzeptes (idgF).

Die rote Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

§ 15 WOHNEN: Wohngebiet geringer Dichte (Signatur „Wohnen“ - hellgelb)

- (1) Gebietsverträgliche Nachverdichtung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen, auch unter Einsatz der Bebauungsplanung.
- (2) Festlegung einer Mindestbebauungsdichte von 0,3 im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel.
- (3) Intensive Durchgrünung und Schaffung bzw. Erhaltung öffentlich zugänglicher Freiflächen.
- (4) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (5) 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
Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO



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

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Grundwasserschongebiet 1.
- Verkehr (Deckplan 3):



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

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie):

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln durch Straßenbahnlinie 7 in der Burenstraße (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

Bereichstyp: „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“

Teilraum Nr. 12: Wetzelsdorf Reininghaus



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Charakteristik:

Bebauung mit mäßiger Höhenentwicklung mit vorrangiger Wohnnutzung, häufig in gekuppelter oder geschlossener Bauweise, Kombination an privaten und siedlungsöffentlichen Freiräumen, teilweise hofbildend.

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes.

- Rahmen der Geschossanzahl: max. 2G – 3G
- Lage zur Straße: Abgerückt, Straßenbegleitend
- Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: Einfriedungen max. 1,50 m – 1,80 m hoch und überwiegend blickdurchlässig.
- Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage (im Neubaufall) bzw. ins Gebäude integriert; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit dem Gebietscharakter und Topographie vereinbar.
- Sonstige Festlegungen: Ausschluss von offenen Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten; etwaige offenen Stellplätze sind im Nahbereich der Straße anzuordnen allenfalls unter Berücksichtigung der charakteristischen Vorgartenzone.

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „Allgemeinen Wohngebiet“ und teilweise im Sanierungsgebiet Lärm mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 bis 0,6.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

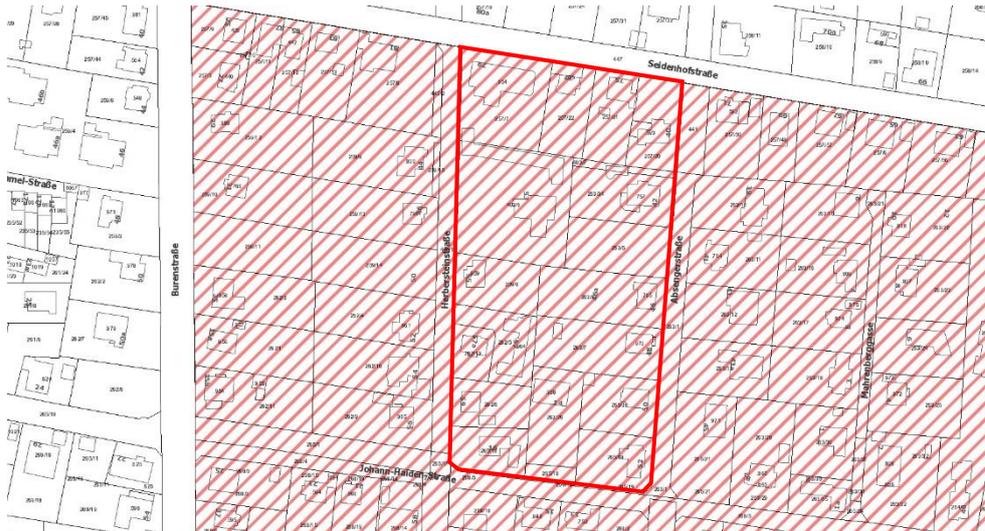
- (1) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen im Einflussbereich des Flughafens Graz – Thalerhof, die gem. Plandarstellung innerhalb des 60 dB (A) Dauerschallpegels liegen.
- (2) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der 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 (idgF):

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Bebauungsplan erforderlich



Auszug aus dem Deckplan 1 Baulandzonierungsplan des 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- Beschränkungen 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 m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.

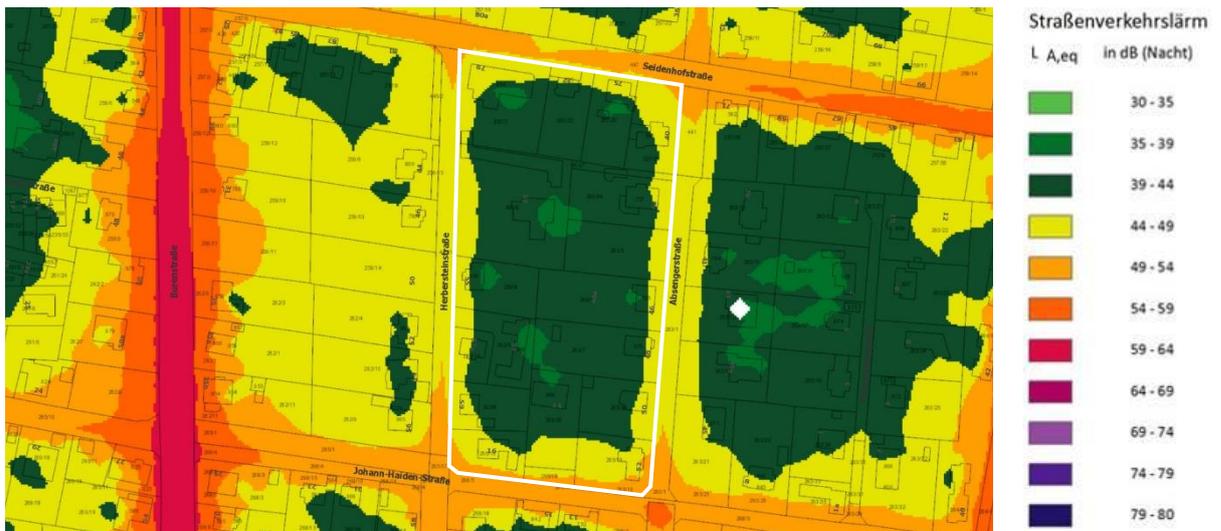
Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) bzw. Abteilung 14 der Stmk. Landesregierung (2D-Untersuchung):
Im 4.0 Flächenwidmungsplan wird unter § 12 Sanierungsgebiete – Gefahrenzonen – Hochwasser festgelegt, „*dass jene Baulandflächen, die gemäß dem Deckplan 3 innerhalb der Anschlaglinien eines Hochwasserereignisses HQ30 und HQ100 bzw. in einer gelben Gefahrenzone liegen als Sanierungsgebiet - Hochwasser (HW) gelten; [...]*“

Keine Ersichtlichmachung

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Das Planungsgebiet liegt im kommunalen Entsorgungsbereich.

- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2A):



Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idGF).
Die weiße Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):
Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Grundwasserschongebiets Nr. 1.

Grünes Netz Graz



Auszug aus dem
Grünen Netz Graz.

Die rote Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

Wie aus dem Grünen Netz Graz (GNG) ersichtlich ist, besteht im nördlichen Bereich entlang der Seidenhofstraße eine erhaltenswerte Baumreihe.

Stadtklimaanalyse:



Auszug aus der Klimatopkarte.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- Klimatopkarte:
Heterogene Blockbebauung im NM mit Rotoreffekt und Luftstagnation im Inneren der Zone
- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse:
Mittlere Bebauung, Versiegelungsgrad beachten, Gebäudeausrichtung (NW, SE)

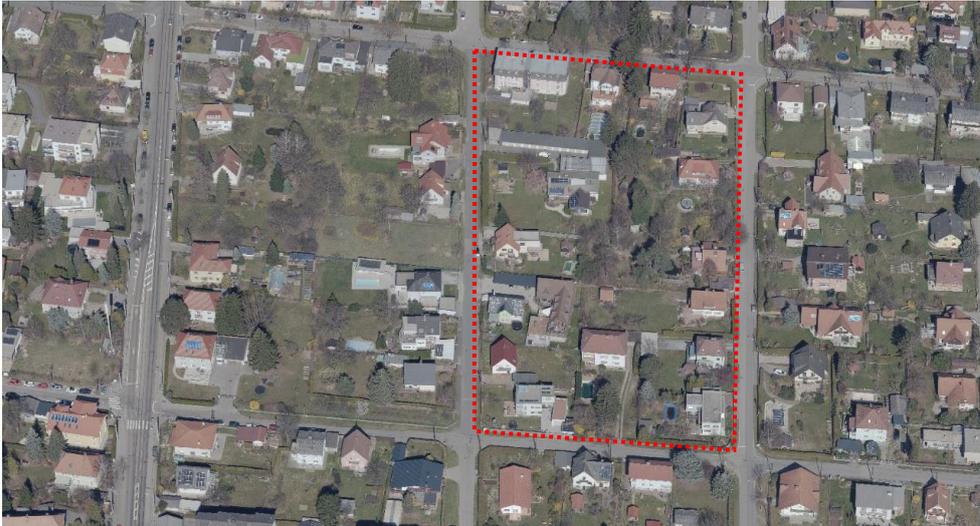
• **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt zwischen der Burenstraße im Westen (Trasse der Straßenbahnlinie 7) und der Straßganger Straße im Osten, nördlich der Handelstraße. Das Geviert, in dem das Bebauungsplangebiet liegt, ist im Norden von der Seidenhofstraße, im Süden von der Johann-Haiden-Straße, im Osten von der Absengerstraße sowie im Westen von der Herbersteinstraße umgeben.

Die städtebauliche Struktur des umliegenden Gebietsbereiches ist überwiegend durch eine kleinteilige Bebauung mit Einfamilienhäusern geprägt, weist jedoch vor allem im Bereich der bedeutsamen Verkehrsachsen (Burenstraße, Handelstraße, Straßganger Straße, ...) auch Wohnanlagen mit drei- bis fünfgeschossigen Wohngebäuden auf. Die Straßenzüge im Gebietsbereich sind durch (teilweise beidseitige) Grünflächen mit Baumreihen gestaltet.

Die Liegenschaft liegt in einem Gebiet, welches durch seine Nahelage zu Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Geschäfte für den täglichen Bedarf gut ausgestattet ist. Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.



Luftbild 2 (2019):
Auszug aus dem
Geo-Daten-Graz
© Stadtvermessung
Graz.

Blick in Richtung
Norden.
Die rote Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden:

Nördlich der Seidenhofstraße – 1- bis 2-geschossige Einfamilienwohnhäuser in offener Bebauung mit PKW-Stellplätzen in Garagen und in freier Aufstellung. Die Gebäude stehen weit abgerückt von der Straße und weisen eine dementsprechend tiefe Vorgartenzone auf.



Foto 1:
Kreuzung Seidenhofstraße/Herbersteinstraße
Blick Richtung Nordwesten



Foto 2:
Kreuzung Seidenhofstraße/Absengerstraße
Blick Richtung Norden

Im Süden:

Südlich der Johann-Haiden-Straße – 1- bis 2-geschossige Einfamilienwohnhäuser in offener Bebauung mit PKW-Stellplätzen in Garagen. Die Gebäude befinden sich zumeist im Nahbereich der Straße mit einer ca. 4,0 – 10,0 m tiefen Vorgartenzone.



Foto 3:
Kreuzung Johann-Haiden-Straße/Herbersteinstraße
Blick Richtung Südwesten



Foto 4:
Kreuzung Johann-Haiden-Straße/Absengerstraße
Blick Richtung Südosten

Im Osten:

Östlich der Absengerstraße – 1- bis 2-geschossige Einfamilienwohnhäuser in offener Bebauung mit PKW-Stellplätzen in Garagen und in freier Aufstellung. Die Gebäude befinden sich zumeist im Nahbereich der Straße mit einer ca. 4,0 m tiefen Vorgartenzone.



Foto 5:
Kreuzung Absengerstraße/Seidenhofstraße
Blick Richtung Südosten



Foto 6:
Kreuzung Absengerstraße/Johann-Haiden-Straße
Blick Richtung Nordosten

Im Westen

Westlich der Herbersteinstraße – 1- bis 2-geschossige kleinteilige Wohngebäude in offener Bebauung mit PKW-Stellplätzen in Garagen und in freier Aufstellung (größtenteils als Carports ausgeführt).



Foto 7:
Kreuzung Herbersteinstraße/Johann-Haiden-Straße
Blick Richtung Nordwesten



Foto 8:
Kreuzung Herbersteinstraße/Seidenhofstraße
Blick Richtung Südwesten

- **Topographie**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.



Neigungskarte: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- **Baumbestand**

Es weist eine mäßige bis dichte Bestockung mit Laub- und Nadelbäumen auf. In dem mittigen sowie dem nördlichen und südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes sind vermehrt Baumgruppen vorhanden.

Gemäß der Beurteilung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 20. Oktober 2020 sind folgende Bestandsbäume erhaltenswert:



Luftbild ©2020 Google, Kartendaten. Die gelbe Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- **Gebäudebestand**

Im Geviert Seidenhofstraße – Absengerstraße – Johann-Haiden-Straße – Herbersteinstraße überwiegen freistehende Einfamilienhäuser und vereinzelt villenartige Bebauungsstrukturen auf weitgehend gut durchgrünten Liegenschaften. Im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes stellt die Bebauung im Kreuzungsbereich Seidenhofstraße/Herbersteinstraße eine Ausnahme dar, die sich als 2,5- geschossiger Längsbaukörper mit ausgebautem Mansarddach manifestiert und sich im Gesamtbauvolumen deutlich von den umgebenden Gebäuden unterscheidet.



Foto 9:
Blick auf die Bebauung Seidenhofstraße 79 in Richtung Nordosten



Foto 10:
Blick auf die Bebauung Herbersteinstraße 53 in Richtung Nordosten

Daran südlich angrenzenden ist ein eingeschossiger, länglicher Flachbau erkennbar, welcher sich tief in das Geviert hineinzieht und als Garage genutzt wird. Im Anschluss daran befindet sich ein bungalowartiges Wohngebäude mit flachgeneigtem Satteldach, das deutlich abgerückt von der Herbersteinstraße steht. Im weiteren Verlauf der Herbersteinstraße sind mehrere eingeschossige, trauf- und giebelständige Einfamilienhäuser gegeben, die im Nahbereich der Straße errichtet wurden. Eine Abweichung davon stellt die Bebauung in der Herbersteinstraße 57 dar, die als U-förmiger Baukörper mit Sattel- bzw. Flachdach in 2. Reihe steht und von einem hohen Anteil an versiegelten Flächen geprägt wird.



Foto 11:
Blick auf die Bebauung Herbersteinstraße 57 und 57a in Richtung Südosten



Foto 12:
Blick entlang der Herbersteinstraße Höhe Hausnummer 59 in Richtung Nordosten

Im Kreuzungsbereich Herbersteinstraße/Johann-Haiden-Straße ist ein freistehendes Wohngebäude jüngerer Datums mit zwei Geschossen und Flachdach sowie einer gekuppelten Garage erkennbar, dessen Zufahrt von der Johann-Haiden-Straße aus erfolgt. Auf der östlich angrenzenden Liegenschaft befindet sich eine 2-geschossige, villenartige Wohnbebauung mit Walmdach, die weit abgerückt von der Straße mit dementsprechend tiefer Vorgartenzone steht.



Foto 13:
Blick auf die Bebauung Johann-Haiden-Straße 16
in Richtung Osten



Foto 14:
Blick auf die Bebauung Johann-Haiden-Straße 14
in Richtung Norden

Im Bereich der Kreuzung Johann-Haiden-Straße/Absengerstraße findet sich erneut ein 2-geschossiges Einfamilienhaus mit Flachdach aus der jüngeren Vergangenheit wieder. Im weiteren Verlauf der Absengerstraße sind mehrere ein- bis zweigeschossige Wohngebäude in offener Bebauung vorzufinden, die allesamt den annähernd selben Gebäudeabstand bis zur Straßengrundgrenze aufweisen.



Foto 15:
Blick vom Kreuzungsbereich Johann-Haiden-
Straße/Absengerstraße in Richtung Nordwesten



Foto 16:
Blick entlang der Seidenhofstraße Höhe
Hausnummer 78 in Richtung Südosten

Die Dachformen reichen von Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer bis hin zu Flachdächern bei Wohngebäuden jüngerer Datums.

Entlang der Seidenhofstraße ist südlich eine großkronige Baumreihe erkennbar, die den Straßenraum als Grünachse entsprechend aufwertet. Die Bebauung wird teils von 2-geschossigen, villenartigen Wohnbauten sowie einer vergleichsweise großvolumigen Wohnanlage mit ausgebautem Mansarddach geprägt.

- **Umwelteinflüsse, Lärm**

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

- **Infrastruktur**

Der Gebietsbereich ist durch die infrastrukturellen Einrichtungen der näheren Umgebung gut erschlossen.

Kinderbetreuungseinrichtungen:

- Pfarrkindergarten Hl. Schutzengel, Hauseggerstraße 70, Entfernung ca. 300 m
- Kindergarten und Kinderkrippe Sim-Sala-Bim, Handelstraße 4 und 6, Entfernung ca. 420 m
- WIKI Kinderkrippe und Kindergarten Johanna-Kollegger-Straße, Johanna-Kollegger-Straße 1, Entfernung ca. 480 m
- Städt. Kindergarten Grasbergerstraße, Grasbergerstraße 11, Entfernung ca. 620 m
- Städt. Kindergarten Gaswerkstraße, Gaswerkstraße 13, Entfernung ca. 730 m

Schulen und Horte:

- Volksschule Graz-Karl Morre, Karl-Morre-Straße 58, Entfernung ca. 470 m
- Volksschule Graz-Baiern, Bayernstraße 86, Entfernung ca. 520 m
- Neue Mittelschule Graz-Karl Morre, Karl-Morre-Straße 58, Entfernung ca. 470 m
- Städt. Hort Seidenhofstraße, Seidenhofstraße 52, Entfernung ca. 420 m
- Städt. Hort Gaswerkstraße, Gaswerkstraße 15, Entfernung ca. 710 m

Fachhochschulen/Universitäten:

- FH Joanneum, Eggenberger Allee/Alte Poststraße, Entfernung ca. 1.000 m

Sozialeinrichtungen:

- Vollzeitbetreutes Wohnen für psychisch beeinträchtigte Menschen, Seidenhofstraße 79, Lage im Bebauungsgebiet
- Sanlas, Seniorenresidenz Eggenberg, Eckertstraße 98-98a, Entfernung ca. 440 m
- Volkshilfe Sozialzentrum, Reininghausstraße 49-51, Entfernung ca. 580 m
- Miteinander leben, Organisation, Hangweg 29, Entfernung ca. 700 m

Dienstleistung und Handel:

- Äskulap-Apotheke, Burenstraße 72, Entfernung ca. 430 m
- Kaufhaus Alter, Bayernstraße 104, Entfernung ca. 580 m
- SPAR Supermarkt, Wetzelsdorfer Straße 131, Entfernung ca. 670 m
- LIDL Markt, Straßganger Straße 108, Entfernung ca. 700 m
- MERKUR Markt, Gaswerkstraße 2, Entfernung ca. 760 m
- Hofer KG, Eckertstraße 54, Entfernung ca. 800 m
- Postfiliale, Burenstraße 85, Entfernung ca. 660 m
- Postfiliale, Eggenberger Allee 49, Entfernung ca. 760 m

- **Erschließung/Verkehr**

Das Planungsgebiet wird im Norden von der Seidenhofstraße, im Osten von der Absengerstraße, im Süden von der Johann-Haiden-Straße und im Westen von der Herbersteinstraße 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 7, Haltestelle Johann-Haiden-Straße in der Burenstraße, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Straßenzüge. (Seidenhofstraße, Absengerstraße, Johann-Haiden-Straße, Herbersteinstraße).

Radverkehr / Fußwege

Gehsteige sind entlang der Straßenzüge nicht vorhanden.

Im Bereich Herbersteinstraße besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz („Radroute in Tempo 30-Straßen“).

- **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.

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>

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Zu §§2, 3, 4 Bauungsweisen, Bauungsgrad, Bauungsdichte, Baugrenzlinien, Abstände

Entsprechend den Festlegungen in den übergeordneten Planungsinstrumenten wird im gegenständlichen Planungsbereich die Errichtung einer maximal dreigeschossigen Bebauung in Form von freistehenden Gebäuden (Festlegung der offenen oder in Teilbereichen gekuppelten Bauungsweise) ermöglicht.

Hierfür wird im vorliegenden Bauungsplan eine bebaubare Fläche mit einem straßenseitigen Abstand von 4,0 m und einer Tiefe von 20,0 und bei größere Grundstückstiefen von 25,0 m definiert. Durch diese Festlegung kann die „grüne Mitte“ im Zentrum des Planungsbereiches von Bebauung freigehalten und eine grundsätzliche Durchgrünung erzielt werden.

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

Mit der Festlegung des Bauungsgrades von 0,4 (je Bauplatz) werden ausreichend Zwischenräume im Sinne einer großzügigen Frei- u. Grünflächengestaltung gesichert. Es werden großzügige, zusammenhängende und gut nutzbare Freiräume erzeugt.

Bei den Bauplätzen A und C, die eine Bestandsbebauung außerhalb von Baugrenzlinien aufweisen, werden geringe Bauungsgrad festgelegt, um bei Ausschöpfung des Bauungsgrades im Rahmen von zukünftigen Baumaßnahmen einen Abbruch der bestehenden Einbauten zu erwirken. Es ist die langfristige Intention, sowohl die Baumassen entlang den Straßenzügen zu konzentrieren als auch die hochwertigen, innenliegenden Grünbereiche zu erhalten und noch weiter aufzuwerten.

Um einer „Verhüttelung“ der unbebauten Freiflächen entgegenzuwirken, ist pro Bauplatz nur ein Nebengebäude mit einer bebauten Fläche von max. 16,0 m² zulässig. Zur Sicherung der Grünraumausstattung in der Vorgartenzone ist die Anordnung von Nebengebäuden bis zu einer Grundstückstiefe von 4,00 m ausgeschlossen.

Zu §5 Geschossanzahl, Gebäudehöhe, Dächer

Möglich sind begrünte Flachdächer, begrünte flach geneigte Dächer bis 10 Grad sowie Sattel- und Walmdächer. Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer gem. §5 (4) 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 (5), wird die Qualität des Erscheinungsbildes gesichert.

Die Verordnung unterscheidet im Wesentlichen zwischen Sattel- und Walmdächern sowie Flachdächern und flachgeneigten Dächern. Etwaige andere Dachformen (mit Ausnahme des Mansarddaches in der Seidenhofstraße 79) sind als gebietsuntypisch zu bezeichnen und werden demzufolge in der gegenständlichen Verordnung ausgeschlossen.

Zu §6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Offene Laubengänge sind im betreffenden Gebietsbereich nicht gegeben. Im vorliegenden Bebauungsplan ist ein straßenseitiger Grünstreifen mit einer Mindestbreite von 4,0 m vorgesehen, der ohne weitere Beeinträchtigung durch eventuelle vorkragende Bauteile ausgeführt werden soll. Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen- und Ortsbild ist die Errichtung von offenen Laubengängen sowie über die Baugrenzlinie vortretenden Balkonen daher nicht zulässig. Zur Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Gebietsbereich:

- sind auskragenden Balkone und Terrassen über Dachtraufen und in der Höhe von Dachtraufen nicht zulässig.
- werden Mindestabstände von eingeschnittenen Dachterrassen und Dachgauben zu Traufe, First und Ortgang sowie Maximallängen von Gauben festgelegt.
- wird die maximal zulässige Gebäudelänge mit höchstens 20,0 m festgelegt.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der Verordnung)

Das Planungsgebiet wird von den Gemeindestraßen Seidenhofstraße, Absengerstraße, Johann-Haiden-Straße und Herbersteinstraße begrenzt. Die Zufahrt zu den Bauplätzen erfolgt von diesen angrenzenden Straßen aus und wird in den nachfolgenden Individualverfahren geregelt.

Für den Bereich Graz – Baierdorf wurde 2019 eine Studie zur Straßenraumgestaltung für die Straßenzüge Eckertstraße – Straßganger Straße – Wetzelsdorfer Straße – Burenstraße vom Architekturbüro Fiedler.Tonrquist erarbeitet. Diese Studie dient der Abteilung für Verkehrsplanung als Grundlage für die Bekanntgabe erforderlicher Abtretungsflächen.

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen erforderlich:

- Kreuzungsbereich Seidenhofstraße – Absengerstraße: Eckabschrägung von 4,0 x 4,0 m
- Kreuzungsbereich Absengerstraße – Johann-Haiden-Straße: Eckabschrägung von 4,0 x 4,0 m
- Kreuzungsbereich Johann-Haiden-Straße – Herbersteinstraße: Eckabschrägung von 4,0 x 4,0 m
- Kreuzungsbereich Herbersteinstraße – Seidenhofstraße: Eckabschrägung von 4,0 x 4,0 m

Zu § 7 (1-7) PKW-Abstellplätze

Die Unterbringung der PKW-Abstellplätze ist in Tiefgaragen, gebäudeintegriert und in freier Aufstellung möglich, wobei die Anordnung von PKW-Abstellplätzen in der Vorgartenzone ausgeschlossen ist. Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.

Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind PKW-Abstellplätze im Freien nur in einem untergeordneten Ausmaß innerhalb der Baugrenzlinsen zulässig. PKW-Abstellplätze im angrenzenden öffentlichen Gut bzw. auf Landesstraßengrund können nicht für die Stellplatzvorgaben angerechnet werden.

Im Sinne der Förderung der sanften Mobilität und der Äquidistanz zwischen PKW-Abstellplätzen und ÖV-Haltestelle wird die Situierung der PKW-Abstellplätze in Sammelgaragen begrüßt.

Bei der Errichtung von Neubauten mit Wohnnutzung sind die erforderlichen PKW-Abstellplätze (1 Stellplatz je 65 - 75 m² Wohnnutzfläche) ebenso wie bei der Errichtung von Neubauten mit Büronutzung (je Dienstnehmer zwischen 0,2 und 0,5 PKW-Abstellplätze) in Tiefgaragen, im Gebäude integriert oder auf Abstellflächen im Freien innerhalb der Baugrenzlinsen unterzubringen.

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.

Zu § 7 (8-9) Fahrradabstellplätze

Die Festlegung der Herstellung eines Fahrradabstellplatzes je 35 m² Wohnnutzfläche für Wohnen entspricht der anzustrebenden Fahrraddichte, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzung als Wohnnutzung ist gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2 ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind 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 Baugrenzlinsen 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 Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden. Durch plangraphische Festlegung der Baugrenzlinsen kann die „grüne Mitte“ im Zentrum des Planungsbereiches von Bebauung freigehalten werden.

Um eine intensive Begrünung der Freiflächen und eine grundsätzliche Durchgrünung des Planungsbereiches zu gewährleisten wurde ein entsprechender Bebauungsgrad für die jeweiligen Bauplätze als auch für das restliche Planungsgebiet sowie eine ökologisch wirksame Überschüttung (Vegetationsschicht min. 0,7 m Höhe) nicht überbauter Tiefgaragen festgelegt. Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10 ° sind zumindest mit 10 cm Vegetationsschicht extensiv zu begrünen.

Zu §8 (2-6) Baumpflanzungen

Um eine intensive Begrünung der Liegenschaften zu erzielen, sind im Zuge der nachgereichten Bauverfahren Baumpflanzungen (1 Laubbaum je 250 m² unbebauter Bauplatzfläche) umzusetzen. Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baumachsabstände gem. §8 (6) so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

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

Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.

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 und punktuell zu erhöhen. Ein Wurzelraumvolumen von mind. 50,0 m³ pro Baum ist vorzusehen. Kugelformen sind unzulässig.

Zu § 8 (8) Baumpflanzungen bei PKW-Abstellplätzen

Bei den erforderlichen Laubbäumen (1 je 5 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung) ist zu beachten, dass die Baumkronen die PKW- Abstell- und Manipulationsflächen möglichst überdecken sollen. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

Zu § 8 (10) 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.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten in Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung Grünraum und Gewässer immer hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

Zu §9 Sonstiges

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 innerhalb der Baugrenzlinien anzuordnen, um einer kleinteiligen und unkontrollierten Verbauung der Vorgartenzone entgegenzuwirken, da ein Ziel dieses Bebauungsplans der Schutz und die Gestaltung der Vorgartenzone ist.

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

Zu § 10 Bestehende Gebäude

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten. Zubauten sind lediglich bei Vorliegen eines positiven raumplanerischen Gutachtens genehmigungsfähig. Unter Zubau sind nur untergeordnete bauliche Maßnahmen zu verstehen, die Dachraumbauten in der bestehenden Dachhüllen, kleiner Windfänge oder das Schließen von Balkonen und dergleichen beinhalten.

Ein Ziel des Bebauungsplans ist die zukünftige Freihaltung der „grünen Mitte“.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 14.33.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

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

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

