

GZ: A 14-019397/2018/0083

03.25.0 Bebauungsplan

„Zinzendorfsgasse – Halbärthgasse – Harrachgasse – Goethestraße
– Glacisstraße“

III. Bez., KG Geidorf

Bearbeiter:
DI Markus Dröscher-Mentil

Graz, 19. Oktober 2023

Auflage des 2. Entwurfs

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 20.11.2017 ersuchen die Eigentümer der Liegenschaften Nr. 2397, 2413, 2415/3 und 2422; KG Geidorf in der Goethestraße um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von rd. 4,5 ha auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,4 bzw. im südwestlichen Teilbereich als „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 - 2,5 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan besteht für diesen Gebietsbereich eine Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen § 26 Abs. 26 der Verordnung zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Bebauungsstudie Goethestraße – Architekt DI Wallner

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

2. Verfahren

AUFLAGE, 1. ENTWURF

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 06.07.2022 über die Auflage des ersten 03.25.0 Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes erfolgte gemäß § 40 Abs. 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 20.07.2022.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der erste Bebauungsplan-Entwurf über rd. 10 Wochen, in der Zeit vom 21.07.2022 bis zum 29.09.2022 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs. 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde innerhalb des Auflagezeitraums unter Berücksichtigung der geltenden Covid-19 Bestimmungen durchgeführt.

AUFLAGE, 2. ENTWURF

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wird in der Sitzung am 18.10.2023 über die beabsichtigte Auflage des zweiten Entwurfes des 03.25.0 Bebauungsplanes informiert.

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke werden nunmehr neuerlich angehört und der zweite Bebauungsplan-Entwurf über 10 Wochen, in der Zeit vom SAMSTAG dem 04.11.2023 bis zum FREITAG dem 12.01.2024 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung ist innerhalb des Auflagezeitraums vorgesehen. Zudem werden alle Personen, welche Einwendungen zum ersten Bebauungsplan-Entwurf eingebracht haben, schriftlich von der neuerlichen Auflage des zweiten Entwurfes verständigt.

Aufgrund der, während der ersten Auflagefrist eingegangenen Einwendungen wurde der 03.25.0 Bebauungsplan-Entwurf in folgenden Punkten abgeändert:

VERORDNUNG: (textliche Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen dargestellt)

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Auf dem Grundstück Nr. 2457; KG Geidorf ist ausschließlich eine offene Bebauung an den Grundgrenzen zulässig.
- (2) Auf den Grundstücken Nr. 2435, 2455, sowie Nr. 2397 und 2413, sowie 2415/1, 2415/3 und 2422; alle KG Geidorf ist ausschließlich die gekuppelte Bebauung zulässig.
- (3) Auf den übrigen Grundstücken ist ausschließlich die geschlossene Bebauung zulässig.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, BODENVERSIEGELUNG, ABSTÄNDE

- (3) Der Grad der Bodenversiegelung wird mit maximal 0,20 festgelegt.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Gebäude- (Traufhöhe) und Gesamthöhen (Firsthöhe ~~bzw. Attikahöhe bei Hofgebäuden~~) eingetragen. Hofseitige Gebäude bzw. Gebäudeteile dürfen die Traufhöhe des straßenseitigen Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- (5) Davon abweichend sind Flachdächer und flach geneigten Dächer bis 10° ausschließlich ~~auf den Grundstücken Nr. 2397 und 2413 sowie 2415/1, 2415/3 und 2422; KG Geidorf~~ sowie für hofseitige Gebäudeteile und Zubauten bei Gebäuden in der Zinzendorfgasse und Halbärthgasse zulässig.
- (6) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte.
- (8) Haustechnikanlagen sind bei Dächern mit einer Neigung von bis zu 10° im Gebäude zu integrieren, ~~mindestens 2,00 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.~~

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (5) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (6) ~~Bei Neubauten sind~~ Großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden sind unzulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die Neuerrichtung von PKW-Abstellplätzen ist ausschließlich auf den Grundstücken Nr. 2397 und 2413 sowie 2415/1, 2415/3 und 2422; KG Geidorf zulässig. Diese sind Bei Neubauten sind die PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen zu errichten.
- (2) ~~Tiefgaragen können allfällige Grundstücks- oder Bauplatzgrenzen überschreiten. Die~~ Errichtung einer gemeinsamen Tiefgarage innerhalb der im Plan dargestellten Abgrenzung ist zulässig.
- (4) ~~Bei Neubauten~~ Auf den Grundstücken Nr. 2397 und 2413 sowie 2415/1, 2415/3 und 2422; KG Geidorf ist je 90 - 110 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Beim Neubau von Wohnheimen ist ein PKW-Abstellplatz je 6 Heimplätzen herzustellen.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind ausschließlich Umbauten zulässig.

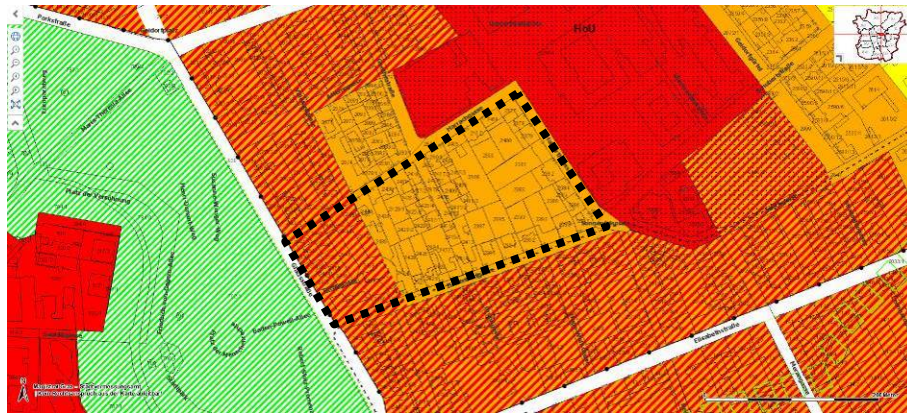
PLANWERK:

- Die möglichen hofseitigen Zubauten (bei den Gebäuden entlang der Zinzendorfgasse) wurden unter Berücksichtigung der ASVK-Stellungnahme und der Bestände in ihren jeweiligen Grundflächen reduziert (die mögliche Höhenentwicklung dieser Gebäudeteile ist im § 5 Abs. 1 der Verordnung beschränkt).
- Die zulässige Ausdehnung von Tiefgaragen auf den Grundstücken Nr. 2397 und 2413 sowie 2415/1, 2415/3 und 2422; KG Geidorf wurde im Plan graphisch abgegrenzt.
- Die Festlegung wonach Wohnnutzungen in der Erdgeschosszone nicht zulässig sind (entsprechend § 2 Abs. 4 der Verordnung) wurde auf den Bereich entlang der Zinzendorfgasse ausgedehnt.
- Eine Gehwegverbindung (in ungefährer Lage) wurde zwischen der Goethestraße und der Zinzendorfgasse eingetragen.

3. Das Planungsgebiet

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF (4.02 STEK seit 22.03.2018 rechtswirksam)
Das Planungsgebiet ist überwiegend als „Wohngebiet hoher Dichte“ (§ 13 4.0 STEK) ausgewiesen. Der westliche Teilbereich ist als „Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet“ (§ 18 4.0 STEK) definiert.



Ausschnitt aus dem
Entwicklungsplan zum
4.02
Stadtentwicklungskonzept.

Die Umrandung markiert
das Planungsgebiet.

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

- (1) Sicherung der Wohnfunktion, Verdichtung von Beständen in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters.*
- (2) Sicherung bzw. Verbesserung der Grünausstattung in Abstimmung auf die Bevölkerungsstruktur und -dichte.*
- (3) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)*
- (4) Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen.*
- (5) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße*
- (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.*
- (7) Beschränkung der Bodenversiegelung.*
- (8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.*

§ 18 ZENTRUM / WOHNEN: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet

- (1) Durchmischung der Wohn- mit verträglicher Büro-, Betriebs-, und Geschäftsnutzung.*
- (2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.*
- (3) Nutzung rechtlicher Möglichkeiten (z.B. Lärmschutzverordnung, Maßnahmen der Gewerbeordnung) zur Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen von Betrieben auf das Wohnumfeld.*
- (4) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)*
- (5) Erhaltung und Weiterentwicklung des Grünbestandes.*
- (6) Sicherung bzw. Wiedererrichtung von Vorgärten.*
- (7) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße*
- (8) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.*
- (9) Beschränkung der Bodenversiegelung.*

§26 BAULANDDURCHGRÜNUNG

(21) Durchgrünung des Stadtgebietes insbesondere durch:

- (...)
- Intensive Begrünung von Tiefgaragen (...)

(22) Erhalt des Grundwasserhaushaltes insbesondere durch

- *Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz (...)*

(24) Forcierung von begrünten Dächern zur Wasserretention und zur Verbesserung des Kleinklimas insbesondere durch

- *Begrünung von neu errichteten Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 10° (...)*

(26) Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen insbesondere durch:

- *Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen für Bereiche mit bestehender oder angestrebter Blockrandbebauung. Die davon betroffenen Gebiete und damit verknüpften Kriterien sind im Flächenwidmungsplan festzulegen.*
- *Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konfliktträchtiger Nutzungen. Bei geeigneten Höfen ist eine Gliederung in Teilräume von angemessener Größe und kompaktem Zuschnitt zulässig, wobei jedoch die Auswirkungen auf den Wohnungsbestand zu berücksichtigen sind.*
- *Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche.*
- *Überschüttung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten mit einer ökologisch wirksamen Vegetationstragschicht.*
- *Erhalt eines ökologisch wirksamen Mindestanteils an gewachsenem Boden (Regenwasserversickerung). Es sind zumindest 30 % der jeweils zugeordneten Hoffläche anzustreben.*

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- *Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):*
 - *Altstadtschutzzone II (westlich) bzw. III*
- *Verkehr (Deckplan 3): Lage innerhalb der Kategorie 1 „Innerstädtische Bedienqualität“ - Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.*
- *Einkaufszentren (Deckplan 5): Kategorie D: Keine Einkaufszentren zulässig.*

1.0 Räumliches Leitbild zum 4.0 STEK (Beschluss):

Bereichstyp „Blockrandbebauung“ innerhalb des Teilraums Nr. 2:

<i>Bauungsweise:</i>	<i>geschlossen</i>
<i>Lage zur Straße:</i>	<i>straßenraumbildend, straßenbegleitend</i>
<i>Funktionsdurchmischung:</i>	<i>Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen</i>
<i>Begrünung, Einfriedung, etc.:</i>	<i>Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe</i>
<i>Zulässige Parkierungsformen:</i>	<i>Tiefgarage im Neubaufall, keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten</i>

Sonstige Festlegungen:

Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenseitigen Lärmschutzwänden

- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025) bzw. kurz- mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025).
- 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:
Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan sind die Flächen überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,4 bzw. im südwestlichen Teilbereich als „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 - 2,5 ausgewiesen.

Die Häuser Zinzendorfsgasse 3, Halbärthgasse 14, Harrachgasse 8 und die Leechkirche sind als denkmalgeschützte Gebäude ersichtlich gemacht.

Für die Grundstücke Nr. 2377 und 2380; KG Geidorf (Halbärthgasse 2 und 8) ist eine Zweckwidmung „Universität“ festgelegt.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Entlang der angrenzenden Straßenzüge sind Teile des Planungsgebietes als Sanierungsgebiet – Lärm gekennzeichnet.

§ 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. § 30 STROG 2010 folgende Planungsrichtwerte (dB LA, eq):

	Tag	Abend	Nacht
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45
Kerngebiete	60	55	50

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- **Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1):**
Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen § 26 Abs. 26 der Verordnung zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.



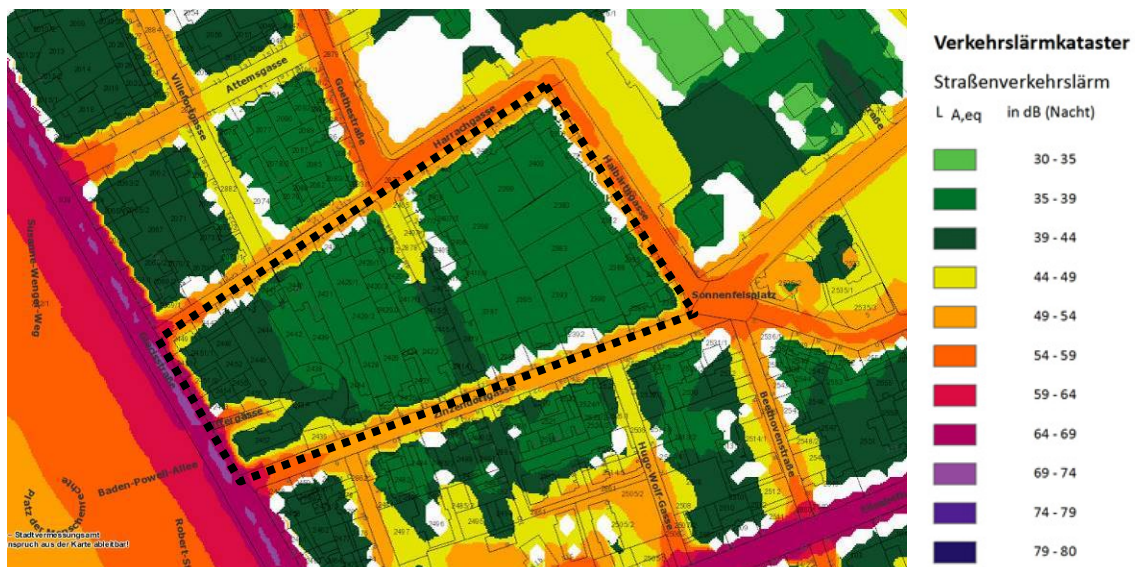
Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- **Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2):**
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):**
Der Planungsbereich liegt außerhalb der Gefahrenzonen.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- **Gemeindeabwasserplan (Karte 1):**
Die Grundstücke liegen bereits im kommunalen Entsorgungsbereich.
- **Verkehrslärmkataster (Karte 2A):**
Darstellung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm im Planungsbereich:



- Stadtklimaanalyse

Klimatopkarte: „Gründerzeitgürtel mit noch starker Überwärmung (mit Frischluftzubringereinfluss aus NO“ (3c).

Planerische Empfehlungen (gem. Stadtklimaanalyse): „Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen, Gebäudeausrichtung gem. nächtlicher Strömungsrichtung“ (2)

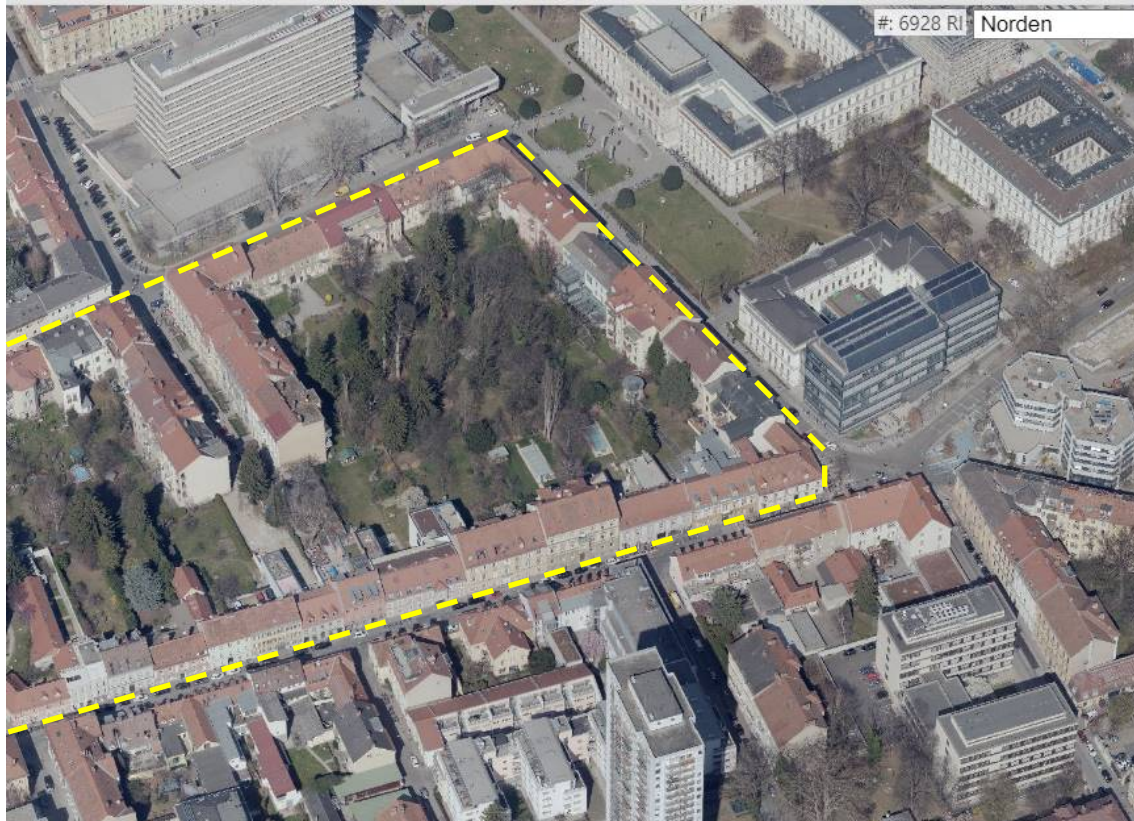
Situierung und Umgebung:

Das Planungsgebiet erstreckt sich zwischen dem Stadtpark im Südwesten und dem Areal der Karl-Franzens-Universität im Nordosten und wird durch die Zinzendorfgasse im Südosten und die Harrachgasse im Nordwesten begrenzt. Das gesamte Planungsgebiet ist bereits mit einer Blockrandstruktur unterschiedlicher Höhenentwicklung bebaut.

Die Goethestraße ragt von Nordwesten in diese Blockrandstruktur hinein und teilt den Gebietsbereich in etwa mittig in zwei gleich große Blöcke mit Hofzonen.

Die Rittergasse verbindet als Sackgasse die Leechkirche im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes mit der Glacisstraße.





Schrägaufnahmen: Blick in nördliche Richtung. Die gelbe Markierung bezeichnet das Planungsgebiet.
© Stadt Graz – Stadtvermessung; Befliegung 2019 #6929 RI (oben) bzw. #6928 RI

- **Topographie**
Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.
- **Umwelteinflüsse**
Die Lärmkarten zum 4.0 Flächenwidmungsplan weisen vor allem entlang der Glacisstraße einen Maximalwert bis zu 69 dB (L A,eq, Nacht) aus.
Der Straßenabschnitt Halbärthgasse – Harrachgasse ist mit max. 59 dB (L A,eq, Nacht) belastet; entlang der Zinzendorfsgasse sowie im südwestlichen Abschnitt der Harrachgasse ist eine Lärmbelastung von bis zu 54 dB (L A,eq, Nacht) gegeben.
- **Infrastruktur**
Der Bereich ist infrastrukturell ausreichend erschlossen.
Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb des Planungsgebietes bzw. innerhalb eines Radius von ca. 500 – 1.000m.
- **Erschließung/ Verkehr**
Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Gemeindestraßen.

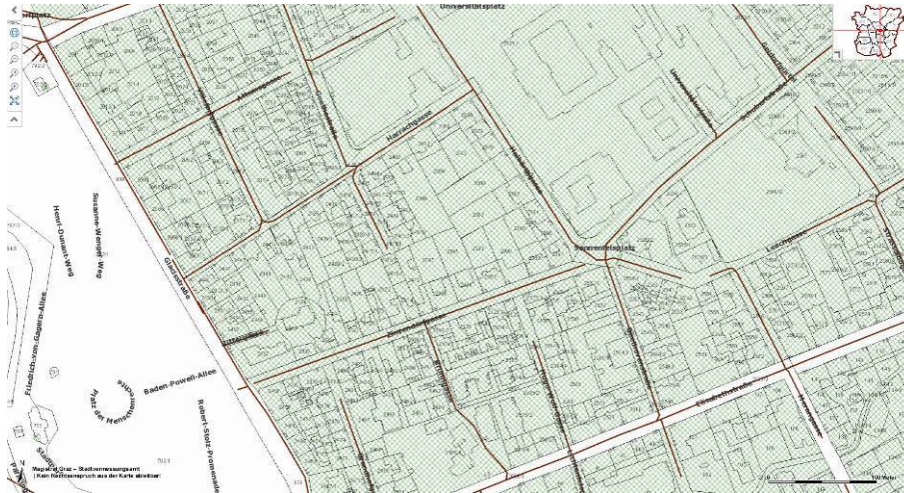
Ein Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz (Kategorie 1) ist in den angrenzenden Straßenzügen bzw. innerhalb eines Radius von 300 m gegeben:

- Buslinien 31 & 39, Haltestelle Zinzendorfsgasse (Zinzendorfsgasse - Glacisstraße)
- Buslinien 31, 41 & 63, Haltestelle Uni/ Mensa (Leechgasse - Sonnenfelsplatz)
- Buslinien 41 & 63, Haltestelle Universität (Halbärthgasse)
- Buslinien 41 & 63, Haltestelle Attemsgasse (Goethestraße - Attemsgasse)

Anschlüsse an das Radwegenetz der Stadt Graz bestehen in den angrenzenden Straßenzügen (vor allem Glacisstraße/ Stadtpark und Zinzendorfsgasse).

- **Ver- und Entsorgung**

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal sind in den angrenzenden Straßenzügen gegeben.



Auszug aus der Karte 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (GAP – Gemeindeabwasserplan der Landeshauptstadt Graz).

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

Gemäß Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Planungsgebiet innerhalb des aktuellen Versorgungsgebietes Fernwärme bzw. innerhalb des kurz- mittelfristig geplanten Erweiterungsgebietes.

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 und 9-10 der VO)

Innerhalb des Planungsbereiches des 03.25.0 Bebauungsplanes besteht großräumig eine überwiegend geschlossene Blockrandbebauung mit Satteldächern. Die Goethestraße ragt von Nordwesten in diese Blockrandstruktur hinein und teilt den Gebietsbereich in etwa mittig in zwei gleich große Blöcke mit Hofzonen. Die Bebauungsstruktur besteht überwiegend aus zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden mit Altbau-Geschosshöhen. Vereinzelt sind durch die Ausbildung asymmetrischer Dachformen hofseitig bis zu viergeschossige Fassaden gegeben. Die bestehenden Satteldächer wurden Großteils bereits mittels Gaupen und Dachflächenfenstern zur Wohnnutzung ausgebaut.

Teilweise sind Gebäude die mit einem Hochparterre ausgeführt, vor allem entlang der Zinzendorfsgasse und der Glacisstraße wird die Erdgeschosszone jedoch vielfach mit gewerblichen Nutzungen (bspw. Gastronomie, Handel, Dienstleistungen) bespielt.

Der gesamte Planungsbereich liegt innerhalb der Altstadt-Schutzzonen II und III - dementsprechend wurden im Gebietsbereich bereits mehrfach Ausbauvorhaben durch die Altstadt-Sachverständigenkommission beurteilt.

Generell sollen demnach im gesamten Planungsbereich die historischen Gebäudehöhen und Dachformen der Biedermeierlichen (entlang der Zinzendorfsgasse) und Gründerzeitlichen Bestandsbauten erhalten bleiben.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist daher überwiegend der Erhalt der historischen, städtebaulichen Bebauungsstruktur; demnach wurden die straßenseitigen Baufluchtlinien und die hofseitigen Baugrenzlinien Großteils an den bestehenden Gebäudefassaden festgelegt. Die im Plan eingetragenen Gebäudehöhen (Traufhöhe) und Gesamthöhen (Firsthöhe) entsprechen (unter Berücksichtigung geringfügiger Spielräume für mögliche Dachgeschossausbauten) den Bestandshöhen.

Im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes liegt die Leechkirche mit einer an der Zinzendorfsgasse vorgelagerten Grünfläche. Das bestehende Kirchengebäude steht unter Denkmalschutz; seitens der Altstadt-Sachverständigenkommission wird die Wichtigkeit der Grünfläche zur Wahrnehmung der Kirche im Straßenabschnitt betont. Im Hinblick auf die historische Bedeutung der Kirche mit dem Kirchhügel und dem umgebenden Grünraum wurden für diesen Bereich im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf keine Festlegungen getroffen.

Im Gebietsbereich besteht überwiegend eine Blockrandstruktur in geschlossener Bauweise - diese geschlossene Bauweise soll erhalten bleiben. Andere Bauweisen wurden ausschließlich für bereits abweichende Bestände bzw. im Bereich der bestehenden Brandwände am südöstlichen Ende der Goethestraße festgelegt.

Auf der Liegenschaft Nr. 2457; KG Geidorf befindet sich ein historischer Gebäudebestand, welcher dreiseitig von Straßen umfasst wird (Rittergasse – Glacisstraße – Zinzendorfsgasse). Zur östlich angrenzenden Leechkirche mit den straßenseitigen Grünflächen ist eine Bebauung an der Grundgrenze gegeben. Aufgrund der bestehenden Bauweise und der erforderlichen Freihaltung der angrenzenden Grünflächen wird daher die offene Bauweise (an der östlichen Grundgrenze) weitergeschrieben.

Gekuppelte Bebauungen sind in der Bestandsstruktur ebenfalls im Umfeld der Leechkirche auf den Grundstücken Nr. 2435 und 2455; KG Geidorf gegeben. Unter Berücksichtigung der Freihaltung der Grünflächen um die Leechkirche wird auch diese Bauweise im Bestand erhalten.

Für die beiden möglichen Bebauungen am südlichen Ende der Goethestraße ist eine gekuppelte Bebauung an die bestehenden Wohnhäuser auf den Liegenschaften Nr. 2411/2 und 2417/1 vorgesehen.

Geringfügige städtebauliche Potentiale zur Ergänzung dieser Blockrandstruktur bestehen – abgesehen von möglichen Dachgeschossausbauten – in den folgenden Bereichen:

Im Hinblick auf die Bebauungsstruktur im gegenständlichen Geviert weisen die Gebäude entlang der Zinzendorfgasse eine besondere Charakteristik durch die hofseitigen, bis zu dreigeschossigen Quertrakte auf. Diese prägende Bebauungsstruktur wird im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf insofern weitergeführt, als die Ergänzung der bestehenden Hofgebäude maximal bis zur (hofseitigen) Traufe des Hauptgebäudes bzw. die Errichtung von Hofgebäuden an bestehenden Feuermauern ermöglicht wird. In den hofseitigen Bereichen können begrünte Flachdächer errichtet werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass entsprechende Projekte durch die Altstadt-Sachverständigenkommission beurteilt werden müssen.

Am südöstlichen Abschluss der Goethestraße enden die bestehenden Gebäudezeilen an beiden Straßenseiten mit Brandwänden. Im direkten Anschluss an diese Brandwände wird daher die Errichtung zweier Gebäude als Endglieder der Bebauung ermöglicht. Sowohl die Grundfläche als auch die möglichen Gebäude- und Gesamthöhen einer künftig möglichen Bebauung orientieren sich hierbei an den bestehenden Nachbargebäuden. Bei diesen Neubauten sind ausschließlich Dächer mit einer Dachneigung von 25-45° zulässig.

Gemäß positiver Beurteilung der Altstadt-Sachverständigenkommission kann das Haus Halbärthgasse Nr. 8 aufgestockt werden. Zudem ist analog zum südlich angrenzenden Nachbargebäude die Errichtung eines hofseitigen Zubaus möglich. Als städtebaulicher Rahmen für diese Zubauten wurden die Gebäude- und Gesamthöhe des südlichen Nachbargebäudes und eine Tiefe von 7,00 m für die hofseitige Erweiterung festgelegt.

Innerhalb des Planungsbereiches des 03.25.0 Bebauungsplanes besteht großräumig eine überwiegend geschlossene Blockrandbebauung mit Satteldächern. Abhängig von der Grundfläche und Geschossigkeit der Bestandsgebäude und den jeweils zugeordneten Grundstücksflächen sind Bebauungsdichte-Überschreitungen teilweise bereits durch die Bestandsbebauung innerhalb der Blockrandstruktur gegeben; derartige Bebauungsdichte-Überschreitungen sind als systemimmanenter Bestandteil der städtebaulichen Typologie der Blockrandstruktur zu beschreiben.

Innerhalb von Blockrandbebauungen wurden (Mittel-)Risalite vor allem hofseitig in allen Entstehungsepochen als Gestaltungselement eingesetzt. Hofseitig sind typischerweise vor allem Stiegenhäuser als vorkragende Fassadenelemente gegeben; vielfach sind Balkone direkt an diese Gebäudeteile angelagert. Historisch wurden diese ursprünglich als Wirtschaftsbalkone mit einem geringen Flächenausmaß ausgeführt; vielfach werden diese privaten Freiflächen nunmehr vergrößert. Innerhalb des gegenständlichen Blockrandgevierts sind derartige vorspringende Fassadenelemente vielfach gegeben; überwiegend weisen diese Gebäudeteile verkürzte Abstände zu den Nachbargrundgrenzen auf.

Abstandsunterschreitungen sind demnach innerhalb der Blockrandbebauung ebenso als typisches Element im Bestand vorhanden.

Im vorliegenden 03.25.0 Bebauungsplan-Entwurf wurden die städtebaulichen Rahmenbedingungen (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Dachform, Gebäude- und Gesamthöhen) eng an den gewünschten Erhalt der bestehenden Blockrandstruktur angelehnt.

Dementsprechend können sowohl Bebauungsdichte-Überschreitungen als auch Abstandsunterschreitungen im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes bzw. unter Einhaltung der Bauflucht- und Baugrenzlinien grundsätzlich als zulässig erachtet werden. Für Abstandsunterschreitungen ist eine entsprechende projektbezogene Begründung im nachgereichten Bauverfahren nach den Bestimmungen des Stmk. Baugesetzes auszuführen.

Unter Berücksichtigung der Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplan sowie der Verkehrsemissionen entlang der Glacisstraße wird in der straßenbegleitenden Erdgeschosszone entlang dieses Straßenzuges die Wohnnutzung ausgeschlossen (gelbe Schraffur im Plan) und eine gewerbliche Nutzung festgelegt.

Außerdem wurde der Ausschluss der Wohnnutzung für die Erdgeschosszone entlang der Zinzendorfgasse mit dem Ziel festgelegt die Belebung und Attraktivierung dieses Straßenzuges durch den Erhalt der bestehenden (bzw. die Neuerrichtung von) gewerblichen Nutzungen zu unterstützen.

Im Gebietsbereich sind Wohngebäude mit innen liegender Erschließung charakteristisch. Straßenseitige Balkone sind innerhalb der bestehenden Blockrandstruktur (mit Ausnahme eines Balkons in der Harrachgasse) nicht erkennbar. Die Errichtung von Gebäuden mit straßenseitiger Laubengangerschließung oder vor die Straßenflucht ragenden Balkonen ist daher im Hinblick auf das bestehende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht zulässig. Demgegenüber ist die Ausbildung von überwiegend frei auskragenden, hofseitigen Balkonen als ortstypisch zu bezeichnen. Die Errichtung entsprechender Balkone mit einer Tiefe bis zu 2,50 m zur Verbesserung der Wohnqualität ist daher zulässig, sofern diese überwiegend frei auskragend konstruiert werden können und einen seitlichen Abstand zu den Nachbargrundgrenzen einhalten, welcher dem Ausmaß der geplanten Auskrragung entspricht. Stützkonstruktionen an der Fassade bzw. in einem geringen Abstand zur Hoffassade sind dabei, abhängig von der gestalterischen Ausführung und deren Einfügung in das Ortsbild, denkbar.

Im Hinblick auf den Erhalt der überwiegend einheitlich gestalteten, geschlossenen Dachlandschaft mit ziegelgedeckten Satteldächern ist die Integration von Haustechnikanlagen innerhalb des bestehenden Satteldachvolumens bzw. innerhalb des Gebäudes (im Bereich der hofseitigen Quertrakte) unerlässlich.

Photovoltaikanlagen und dergleichen sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren und möglichst dachbündig oder flach aufliegend mit genügend Abstand von der Dachkante der Fassade zu errichten.

Aus Gründen des Klimaschutzes und vor allem der sommerlichen Aufheizeffekte von dunklen Fassaden, wurde in die Verordnung der Hellbezugswert übernommen. *Der Hellbezugswert (HBW) ist ein Maß für die Helligkeit von Oberflächen. Ein Wert von 100 entspricht der Helligkeit einer absolut weißen Oberfläche. Dem entsprechend steht die Null für eine absolut schwarze Oberfläche. Der Hellbezugswert beschreibt den Anteil des auf eine Oberfläche auftreffenden sichtbaren Lichts, der von dieser Oberfläche zurückgeworfen (reflektiert) wird.*

Diesen Reflexionsgrad einer bestimmten Farbe setzt man in das Verhältnis zwischen dem Schwarzpunkt (Null) und Weißpunkt (100).

Der Hellbezugswert gilt für Zu- und Neubauten sowie für Fassadenneugestaltungen (z.B. thermische Sanierungen, Färbungen usw.).

Die Fassade ist ein gestalteter, oft repräsentativer Teil der sichtbaren Hülle eines Gebäudes. Der Hellbezugswert gilt für alle opake Fassadenbereiche/-materialien, wobei untergeordnete Bauteile abweichen dürfen. Belichtungsflächen (Fenster, Türen, ...) und verglaste Bereiche sind davon ausgenommen. Auch bei mehrschaligen Fassaden ist der Hellbezugswert von allen maßgeblichen Fassadenbauteilen einzuhalten. Additive bzw. bewegliche Fassadenteile (Sonnenschutz, Rollos, Jalousien,.....) müssen den festgelegten Hellbezugswert ebenso einhalten.

Des Weiteren werden zur Verminderung von negativen Auswirkungen (bspw. störende Lichtreflexionen oder überhöhte Oberflächenabstrahlung) auf die umgebenden Gebäude bzw. der Gebäude untereinander, Glasflächenanteile und reflektierende Metallfassaden, bezogen auf die jeweilige Ansichtsfläche eines Gebäudes beschränkt. Die gesetzlichen Mindestanforderungen für Belichtungsflächen für Innenräume (Lichteintrittsfläche) sind hiervon dezidiert ausgenommen, jedoch sollen insbesondere in Wohngeschossen Lochfassaden mit einem adäquaten Anteil an opaken Fassadenflächen zur Ausführung kommen. Diese Fassadengestaltungen sind auf das Ortsbild abzustimmen und werden in den nachfolgenden Verfahren auf Übereinstimmung mit § 43 (4) Stmk BauG geprüft.

Bezogen auf die Materialität der Fassade wird darauf hingewiesen, dass Compositbaustoffe ebenso klimaschädlich sind wie erdölgenerierte Produkte. Im Sinne eines umweltbewussten Bauens wird an die Verantwortung aller appelliert, ökologisch einwandfreie Lösungen zu realisieren. Compositbaustoffe und erdölgenerierte Produkte sollen vermieden werden.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Das Planungsgebiet wird vollständig von Gemeindestraßen begrenzt:

Die Zinzendorfsgasse im Südosten, die Halbärthgasse im Nordosten, die Harrachgasse im Nordwesten und die Glacisstraße im Südwesten bilden den Rahmen des gegenständlichen Gevierts. In zentraler Lage endet die Goethestraße, welche aus nordwestlicher Richtung heranzführt, als Sackgasse im Bebauungsplangebiet. Ebenso führt die Rittergasse im südlichen Bereich des Planungsgebietes als Sackgasse von der Glacisstraße bis zur Leechkirche.

Der gesamte Planungsbereich liegt innerhalb der höchsten Kategorie bezüglich der Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Diverse Haltestellen sind in den angrenzenden Straßenzügen gegeben.

Der überwiegende Teil der Liegenschaften sind derzeit bebaut; teilweise sind bestehende Zufahrten gegeben.

Die Zufahrt für eine mögliche (gemeinsame) Tiefgarage am südlichen Ende der Goethestraße wurde durch das Planungsbüro „PLANUM Fallast Tischler & Partner GmbH“ im Jahr 2020 überprüft und positiv bewertet.

Um (unabhängig von einem gemeinsamen Tiefgaragenprojekt) getrennte Zufahrten zu den jeweiligen Bebauungen am Ende der Goethestraße zu gewährleisten, ist im vorliegenden 03.25.0 Bebauungsplan-Entwurf eine Verlängerung der öffentlichen Verkehrsfläche um mind. 6,0 m (gemessen an der östlichen Straßenfluchtlinie) vorgesehen.

Bei der Errichtung von Neubauten sind die erforderlichen PKW-Abstellplätze (1 Stellplatz je 90 - 110 m² Wohnnutzfläche) in Tiefgaragen unterzubringen. Bei der Errichtung von Wohnheimen ist ein PKW-Stellplatz je 6 Heimplätzen zu errichten.

Für den gegenständlichen Planungsbereich wurde eine Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen festgelegt (§ 26 Abs. 26 4.0 STEK). Als Grünflächen gestaltet stellen diese Grünbereiche ein wesentliches Element der Blockrandbebauung dar. Eine Entwertung dieser Grünflächen durch die Schaffung von offenen PKW-Abstellflächen ist daher in jedem Fall unzulässig.

Die erforderlichen PKW-Abstellplätze sind demnach, im Hinblick auf die bestehende Bebauungsstruktur und die städtebaulichen Zielsetzungen, in Tiefgaragen zu errichten. Die maximale Ausdehnung von Tiefgaragen auf den Grundstücken Nr. 2397 und 2413 sowie 2415/1, 2415/3 und 2422; KG Geidorf wurde im Plan graphisch abgegrenzt. Diese Abgrenzung entspricht der maximal möglichen Längsausdehnung des östlichen Gebäudes bzw. können die Tiefgaragen die Gebäudetiefe der oberirdischen Gebäude (15,0 m) um maximal 2,50 m (entspricht der maximal zulässigen Auskragung von Balkonen vor die Gebäudefront) überschreiten. Die Errichtung einer zusammenhängenden Tiefgarage über die betreffenden Grundstücke ist zulässig.

Zufahrtsrampen müssen im Hinblick auf das bestehende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild im Gebäude integriert untergebracht werden. Ein Überkragen der hofseitigen Baugrenzl意思ien aufgrund möglicher Konstruktionserfordernisse hinsichtlich Rampenlängen und Grundrisslösungen ist in einem untergeordneten Ausmaß zulässig.

In Verlängerung der Goethestraße Richtung Süden wurde eine fußläufige Verbindung (in ungefähre Lage) bis zur Zinzendorfgasse im Plan eingetragen. Aufgrund der bestehenden Bebauung an der Zinzendorfgasse ist eine Durchbindung dieser Gehwegverbindung derzeit nicht durchsetzbar. Auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes kann jedoch zukünftig eine Berücksichtigung dieser Durchwegung in den nachfolgenden Bauverfahren erfolgen.

Bei Neubauten sind Fahrradabstellplätze in einem Ausmaß von 1 Stellplatz je 35 m² Wohnnutzfläche bzw. 50 m² Nutzfläche (bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung) zu errichten, davon sind 15 % für Besucher anzuordnen. Die erforderlichen Fahrradabstellplätze sind bei Neubauten überwiegend im Gebäude unterzubringen. Mit dem Bezugswert „Nutzfläche“ ist die Begriffsbestimmung gemäß StROG § 2 Abs. 24 bzw. eine analoge Anwendung für sonstige Nutzungen wie beispielsweise Büroflächen gemeint.

Abstellflächen sind grundsätzlich fahrend erreichbar (bei Neubauten), diebstahlhemmend und witterungsgeschützt im Nahbereich der Eingänge unterzubringen.

Die Abmessungen und die Ausführungen eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 (siehe Abbildung 1 nachstehend), zu entnehmen.

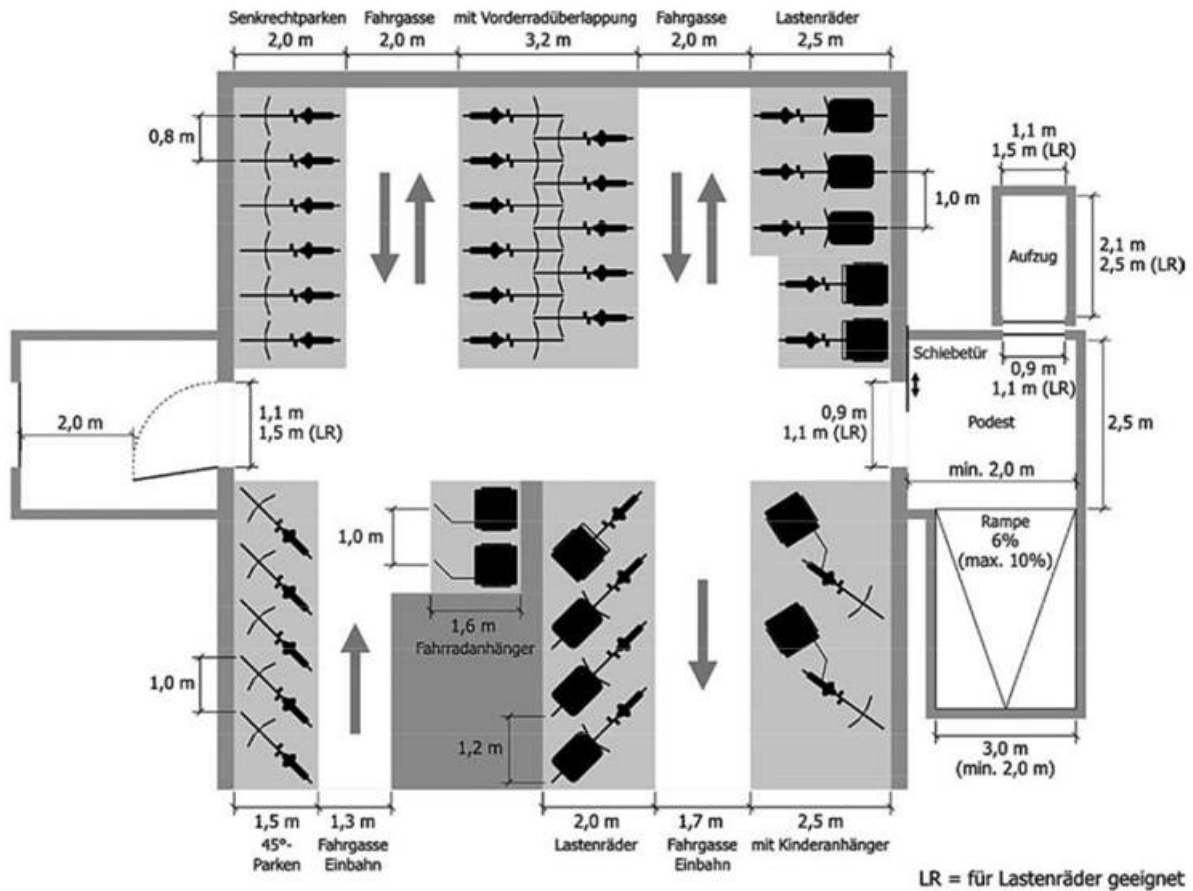


Abbildung 1: Mindestmaße für ebenerdige Fahrradaufstellung und Zufahrten bzw. Zugänge, Vgl.: RVS 03.02.13, S.81

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Das Planungsgebiet ist bereits überwiegend bebaut und weist daher innerhalb der ausgedehnten Hofbereiche und der Vorgartenzone in der Goethestraße bereits eine entsprechende Begrünung auf.

Je 250 m² Freifläche ist ein Laubbaum zu pflanzen. Durch die festgelegten Bebauungsmöglichkeiten und die geringen Erweiterungspotentiale bleibt der Anteil an Grünflächen und Bestandsbäumen innerhalb des Bebauungsplangebietes überwiegend erhalten; auf die plangrafische Festlegung von Baumpflanzungen wurde daher im gegenständlichen 03.25.0 Bebauungsplan-Entwurf verzichtet.

Für hofseitige Zubauten wurde die Umsetzung von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 10° mit Dachbegrünung im Bebauungsplan-Entwurf ermöglicht. Die Höhe der Vegetationsschicht ist mit mind. 15 cm (Vegetationsschicht mit Drainfunktion) zu gewährleisten. Dachbegrünungen verringern Aufheizungseffekte, verbessern das Kleinklima und verzögern den Abfluss von Niederschlagswässern. Insbesondere sind Dachbegrünungen auch zur Dämpfung von Wärmeinseleffekten in Bereichen mit großflächigen und verdichteten Bebauungsstrukturen von großer Bedeutung. Photovoltaikanlagen und dergleichen sind demnach mit einer Dachbegrünung zu kombinieren und möglichst dachbündig oder flach aufliegend mit genügend Abstand von der Dachkante der Fassade zu errichten.

Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.

Für Baumpflanzungen ist die Überdeckung entsprechend den Freiraumplanerischen Standards zu erhöhen. Das Erreichen der geforderten Aufbauhöhen für Baumpflanzungen unter Verwendung von Beton-Körben oder -Ringen kann nicht als adäquater Baumstandort gewertet werden und ist somit nicht zulässig. Bei Pflanzung von mittel- und großkronigen Bäumen ist die Vegetationsschicht im Bereich der Bäume auf 1,5 m Höhe zu erhöhen. Ein Wurzelraumvolumen von mind. 50,0 m³ pro Baum muss berücksichtigt werden.

Geländeveränderungen wurden mit max. 0,50 m begrenzt, da das bestehende Planungsgebiet annähernd eben ist.

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 (z.B. Tiefgaragen), Höhe der Tiefgaragenüberdeckung, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführungen und Entwässerungseinrichtungen.

Die Bestandsbäume und Neupflanzungen sind mit der wahren Kronentraufe darzustellen.

Die vom Bauvorhaben betroffenen Bäume, welche gefällt werden müssen sind ersichtlich zu machen (rot) und geplante Ersatzpflanzungen (grün) darzustellen.

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

7. ALLGEMEINES

- Der 03.25.0 Bebauungsplan „Zinzendorfsgasse – Halbärthgasse – Harrachgasse – Goethestraße – Glacisstraße“ besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:1000 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 Einwender:innen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

