

Bericht an den Gemeinderat

GZ: A14 - 070647/2021/0014

05.43.0 Bebauungsplan

„Stadlgasse – Lagergasse – Hermann-Bahr-Gasse – Rankengasse“
 V.Bez., KG 63105 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

Mit Schreiben vom 05.05.2020 ersuchten die Modern Viventum GmbH als Eigentümer:innen der Liegenschaft 1505/2, 1515/1, 1512/2 KG 63105 Gries um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 16264m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** der Landeshauptstadt Graz (seit 22.03.2018 rechtswirksam) ist dieser Bereich als „Kerngebiet mit Allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung), mit Einkaufszentrenausschluß“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 – 2,0 bzw. 0,8 – 2,5 ausgewiesen.

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

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzept** (seit 22.03.2018 rechtswirksam) liegt das Planungsareal im Bereich „Zentrum / Wohnen hoher Dichte – Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet §18“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Errichtung eines Wohnhauses mit Tiefgarage für die Liegenschaft der Antragssteller:in
Verfasser: scherr + fürnschuss architekten zt gmbh

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

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

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.00 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich:

- Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet §18 STEK 4.0

Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 27.04.2022 über den Inhalt und die Auflage des 05.43.0 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 11.Mai 2022.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 12. Mai 2022 bis zum 07. Juli 2022 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010)

ANHÖRUNG

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010)

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 31. Mai 2022 im Geriatrischen Gesundheitszentrum abgehalten.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 12. Mai 2022 bis 07. Juli 2022 langten 4 Einwendungen, 4 Stellungnahmen und 1 Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein:

Stellungnahme 1: (OZ-0005)

A1
Network Tactical Planing

Sollten Grabungsarbeiten durchgeführt werden, können die Lagepläne unter: www.A1.net/plugselfcare abgefragt werden.

Für die fernmeldetechnische Anbindung des Objektes wenden Sie sich bitte an: netzausbau@A1.at.

Neubestellungen von Produkten und Services: www.A1.net

Beantwortung:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.
Die Informationen werden an die Bauwerber weitergegeben.

Stellungnahme 2: (OZ-0007)

Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 13 – Bau- und Raumordnung

Die Auflageunterlagen zum Bebauungsplan 05.43.0 sind am 04.05.2022 digital in der Abteilung 13 – Umwelt und Raumordnung, Ref. Bau- und Raumordnung, eingegangen.

Lt. Kundmachung findet die Auflage vom 12.05.2022 bis 07.07.2022 statt. Hingewiesen wird darauf, dass der Auflagezeitraum für die Abteilung 13 (sowie sämtlichen internen Dienststellen) jedoch erst mit Eingang der vollständigen Unterlagen (digital und analog) zu laufen beginnen kann.

Es wird daher ersucht die analogen Unterlagen schnellst möglich zu übermitteln.

Beantwortung:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme 3: (OZ-0010)

Straßenamt der Stadt Graz

- *Mögliche Anbindungen der Zufahrten in der Stadlgasse, Lagergasse, Hermann-Bahr-Gasse und Rankengasse sind in Hinblick auf Lage und Ausbildung mit dem Straßenamt abzustimmen. In weiterer Folge ist planbelegt um Zufahrtsgenehmigung anzusuchen. Grundsätzlich sind die Zufahrten möglichst weit von den Kreuzungsbereichen abzurücken. Die Freihaltung der Sichtfelder im Bereich der Zufahrten ist*

jedenfalls zu berücksichtigen. Mögliche Wartebereiche (Begegnungsfall im Zufahrtsbereich) sind abseits des fließenden Verkehrs sowie der Flächen für den Fußgängerverkehr auf Privatgrund vorzusehen. Sie sind derart anzuordnen, dass wartende Kraftfahrzeuge weder den Fußgänger- noch den Fahrzeugverkehr im öffentlichen Straßenraum beeinträchtigen.

- Die Sichtbeziehungen entsprechend des Standes der Technik in den Kreuzungs- und Zufahrtsbereichen sind sicherzustellen und dürfen nicht durch Objekte eingeschränkt werden. Durch mögliche zusätzliche Baumpflanzungen im Bereich des ggst. BPL dürfen weder diese verkehrssicherheitstechnisch höchstrelevanten Sichtbeziehungen noch die Beleuchtung des Straßenraumes beeinträchtigt werden. Die Bepflanzung ist so anzupassen, dass sie nicht in den öffentlichen Lichtraum ragt.
- Jene Teilflächen die ins öffentliche Gut übergehen, sind von Einbauten und dgl. freizuhalten. Auf diesen ist eine Versickerung von Oberflächenwasser der Bauobjekte oder anderen Nutzungen durch Dritte nicht zulässig. Von Seiten des Straßenamtes besteht der Wunsch die Flächen kosten- und lastenfrei ins öffentliche Gut übertragen zu lassen. Dies ist entweder in den jeweiligen Baubescheiden oder mittels privatrechtlichen Verträgen festzuhalten! Sofern in etwaigen Vereinbarungen eine Kostentragung durch Dritte für die Errichtung der Verkehrsflächen vorgesehen ist, ist privatrechtlich sicherzustellen, dass diese Verpflichtung bei Veräußerung auch auf den jeweiligen Rechtsnachfolger übergeht.
- Hinsichtlich der Bauverbotszone gem. Stmk LStVG ist das Einvernehmen mit dem Straßenamt, Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen, herzustellen.
- Für die Genehmigungen von Werbeanlagen, die in das öffentliche Gut ragen, ist ein formloses Ansuchen an das Straßenamt zu richten.
- Die Querschnittsbreiten sowie die Straßenraumaufteilung (insbesondere hinsichtlich Gehsteige und Radverkehrsinfrastrukturen) sind mit der Abteilung für Verkehrsplanung (A10/8) abzustimmen.

Beantwortung:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Die Informationen werden als maßgebliche Vorgabe an die Bauwerber für das Baubewilligungsverfahren weitergegeben.

Stellungnahme 4: (OZ-0013)

Stromnetz Graz GmbH & Co KG

Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan 05.43.0 keine Einwände.

Zusatz Fernwärmenetz

Der Bebauungsplan liegt im Versorgungsgebiet Fernwärme (KEK).

Eine Versorgung mit Fernwärme ist aus jeder der genannten Gassen möglich, zahlreiche Objekte im Bebauungsplan sind aktuell bereits mit Fernwärme versorgt.

Die dem Antrag zugrundeliegenden Grundstücke 1505/2, 1515/1 und 1512/2 können aus der Lagergasse mit Fernwärme versorgt werden.

Seitens Netz Fernwärme gibt es keine Einwände gegen den Bebauungsplan.

Zusatz Stromnetz

Beim Bauvorhaben Stadlgasse - Lagergasse - Hermann-Bahr-Gasse – Rankengasse befinden sich im angegebenen Areal Hausanschlüsse (Niederspannung). 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.

Beantwortung:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.
Die Informationen werden an die Bauwerber weitergegeben.

Einwendung 1: (OZ-0008)

„Aufgrund der steigenden Energiepreise und der Notwendigkeit Alternativen in Betracht zu ziehen erscheint die vorgesehene Dachkonstruktion aufgrund der Ausrichtung (Ost/West) und Bauhöhe für die effiziente Installation einer alternativen Energiegewinnung (zb Photovoltaik) und deren wirtschaftliche Wartung nicht geeignet. Flachdachkonstruktionen wie bei den umliegenden Blöcken (Grieskai/Lagergasse; Karlauerstraße/Rankengasse) wären hier klar zu bevorzugen!“

Einwendungsbehandlung:

Im Zuge eines Bebauungsplanverfahren nach dem steiermärkischen Raumordnungsgesetz können Fragen bezüglich der Energiegewinnung nicht bearbeitet werden.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass entsprechend dem Steiermärkischen Baugesetz §43 Abs 4, „... ein Bauwerk derart geplant und ausgeführt werden muss, dass es in seiner gestalterischen Bedeutung dem Straßen-, Orts- und Landschaftsbild gerecht wird.“

Wie im Erläuterungsbericht dokumentiert, entspricht die Verordnung des Satteldaches den Festlegungen des 1.0 Räumliches Leitbild innerhalb des Bereichstyps (Blockrandbebauung) in dem u. a. als Ziel „die Fortführung des Bauungsprinzips und des Gebietscharakters“ definiert wurde.

Entsprechend der Fotodokumentation des Erläuterungsberichts kann weiter festgehalten werden, dass es sich um ein Geviert handelt, das in seiner ursprünglichen Gestaltung – gründerzeitliche Fassaden und Satteldächer – im überwiegendem Ausmaß gut erhalten geblieben ist.

Somit ergibt sich aus stadtplanerischer Sicht die Notwendigkeit, den ursprünglichen Charakter dieser Blockrandbebauung bestmöglich zu erhalten, was die in der Verordnung formulierten Ausführung von Satteldächer rechtfertigt.

Einwendung 2: (OZ-0009)

„Erhalt des Grundwasserhaushaltes insbesondere durch Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 30 % pro Bauplatz. Keine Ausnahmen! Bestand ausgenommen. Wird auch gefordert im Deckplan1 zum 4.0 Fläwi, Innenhöfe und Vorgärten. Da hier ein gravierender Widerspruch besteht möchte ich dies einwenden.“

Einwendungsbehandlung:

Das Stadtentwicklungskonzept steht in der Raumordnungsrechtlichen Hierarchie über dem Bebauungsplan und muss deshalb nicht noch einmal in einer Bebauungsplanverordnung verordnet werden.

Gemäß § 26 Baulanddurchgrünung, der Verordnung zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept, wird unter Abs (22), Erhalt des Grundwasserhaushaltes folgendes geregelt: „Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10 % pro Bauplatz. Begründete Ausnahmen sind unter Einholung eines städtebaulichen Gutachtens zulässig.“

Weiters wird unter Abs (26) Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen ein anzustrebender Wert eines ökologisch wirksamen Mindestanteils an gewachsenem Boden gefordert, insbesondere durch:

[...]

„Erhalt eines ökologisch wirksamen Mindestanteils an gewachsenem Boden (Regenwasserversickerung). Es sind zumindest 30 % der jeweils zugeordneten Hoffläche anzustreben.“

[...]

Das wird bei einem Bauvorhaben im Zuge des Baubewilligungsverfahrens geprüft.

Im gegenständlichen Bebauungsplan wird im Erläuterungsbericht auf Seite 5 Abs (22) dezidiert auf den Mindestanteil eines nicht unterbauten Boden von 10% pro Bauplatz hingewiesen. In der Planzeichenverordnung ist zu erkennen, dass eine Fläche gemäß § 26 Baulanddurchgrünung Abs 22 in den einzelnen Grundstücksabschnitten vorhanden ist.

Es kann also kein Widerspruch erkannt werden

Einwendung 3: (OZ-0011)

Land Steiermark

Abteilung 13

Referat Bau- und Raumordnung

„Zu dem dem ggst. Verfahren zu Grunde liegenden Entwurf des Bebauungsplanes (BPLs) bestehen aus raumordnungsfachlicher Sicht folgende Einwendungen bzw. Mängel:

- Gemäß § 41 (1) Z1 StROG 2010 sind in Bebauungsplänen als „Mindestinhalte“ ua. jedenfalls auch die Inhalte des Räumlichen Leitbildes (soweit darstellbar) ersichtlich zu machen. Diese werden in den Erläuterungen zum Teil angeführt, doch fehlt eine entsprechende Ersichtlichmachung im Wortlaut und/oder in der Plandarstellung. Diese ist zu ergänzen.

- Generell wird angeregt, bei BPL-Festlegungen auf die Begriffe bzw. Begriffsbestimmungen des StROG bzw. des Stmk. BauG abzustellen (Baufeld/Bauplatz, Bauungsgrad udgl.).

- IVm den in den §§ 3 (4), (6) u. (7) für die Bauplätze C, E und F jeweils angeführten „Einzel-grundstücken“, wird um Prüfung der abschließenden Ausführung in § 3 (1) ersucht, dass die Baufelder A bis H jeweils aus zwei oder mehreren Grundstücken [...] bestehen.

- In § 3 (11) werden für Teilflächen des Planungsgebietes unterschiedliche Vorgaben zum maximal zulässigen Bauungsgrad festgelegt. Unter Berücksichtigung der Mindestinhalte gem. § 41 (1) Z2 StROG ist der zulässige

Bebauungsgrad für sämtliche Flächen des gesamten Planungsgebietes festzulegen. Der Wortlaut ist dahingehend zu ergänzen, wobei unterschiedliche Festlegungen vertieft zu begründen sind.

Zu den entsprechenden Erläuterungen auf Seite 23 wird darauf hingewiesen, dass bei der Berechnung des Bebauungsgrades nicht nur Teile eines Gebäudes, sondern gegebenenfalls auch bauliche Anlagen zB Schutzdächer zu berücksichtigen sind (vgl. auch § 4 Z17 Stmk. BauG).

- Bei einer über einen BPL möglichen Überschreitung der im FWP festgelegten Bebauungsdichte ist die Festlegung eines konkreten Maximalwertes erforderlich. Der § 3 (12) ist dahingehend zu ergänzen. Unterschiedliche Festlegungen sind vertieft zu begründen.

- Die geplanten Festlegungen der §§ 3 (13) u. (14), dass bei Erhalt des Hofgebäudes eine Dichteüberschreitung des straßenseitigen Gebäudes unzulässig ist und dass auf Teilflächen eine straßenseitige Bebauung nur dann möglich ist, wenn Gebäude im Hofbereich [...] abgebrochen werden, ist aus fachlicher Sicht in dieser Form auf Ebene des BPLs nicht möglich. Allenfalls wären zur Umsetzung dieser Zielsetzungen Adaptierungen von Festlegungen des BPLs und/oder zivilrechtliche Vereinbarungen erforderlich.

- Zur möglichen Unterschreitung der baugesetzlichen Abstände gem. § 3 (15) des BPLs wird auf die Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG hingewiesen.

- Aus den vorliegenden Erläuterungen sind einzelne Entscheidungsgrundlagen für Verordnungsinhalte nicht hinreichend erkennbar (ua. zu Mindestwohnungsgrößen). Generell sind – insbesondere unterschiedliche – Festlegungen des BPLs (ua. hinsichtlich Verlauf/ Abgrenzungen von Baugrenzlinien, Tiefe der bebaubaren Bereiche, Bebauungsdichte/-grad etc.) im Sinne der gebotenen Gleichbehandlung und auch unter Berücksichtigung des Bestandes vertieft zu begründen.

- In § 5 (2) sind die „zulässigen“ Dachformen durch verbindliche bzw. einschränkende Formulierungen (vgl. zB §§ 11 (1) u. (3) „ausschließlich/nur“) zu ersetzen, da andere Dachformen derzeit im Wortlaut nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Auch „ca.-Angaben“ (vgl. § 7 (8)) sind im Grunde nicht hinreichend bestimmt.

- Zu § 8 (1): Aufgrund der Festlegungen des FWP 4.00 ist eine differenzierte Geschäfts- bzw. Wohnnutzung im Erdgeschoß eines Gebäudes derzeit nicht grundsätzlich ausgeschlossen, sodass in Bewilligungsverfahren möglicherweise differenziert nach Geschäfts- bzw. Wohnnutzung im Erdgeschoß im selben Gebäude unterschiedlich zulässige Höhen zu beurteilen sind. Auch iVm möglichen, nachträglichen Nutzungsänderungen in Erdgeschoßzonen wird eine Prüfung der geplanten Festlegungen angeregt.

- Die in den §§ 9 (4) u. (5) angeführten Begriffe „versickerungsfähiges bzw. versiegeltes Umfeld“ sind nachvollziehbar zu definieren. Wie wird „das Umfeld“ abgegrenzt?

Auch zu den Bestimmungen des § 6 (9), dass großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses unzulässig sind, sind im Sinne des erforderlichen Determinationsgebotes Klarstellungen erforderlich, welches Ausmaß (zB m²) die Vorgabe „großflächig“ umfasst.

- In der Plandarstellung sind zum Teil Bemessungen von Baugrenzlinien (zB Bereich Hermann-Bahr- Gasse) zu ergänzen. Im Sinne einer gebotenen Rechtssicherheit wird um eine generelle Prüfung ersucht.

Auch zur Erläuterung, dass Fahrradabstellplätze im Hauptgebäude integriert zu errichten sind, wird um eine Prüfung der Übereinstimmung mit der entsprechenden Wortlautfestlegung ersucht, zumal in § 7 (9) der Entwurfsunterlagen derzeit festgelegt ist, dass Fahrradabstellplätze überwiegend innerhalb der Hauptgebäude zu errichten sind.

- Die Erläuterungen zu den PKW-Stellplätzen enthalten auch Vorgaben im Falle der Neuerrichtung von Büro- und Verwaltungsgebäuden bzw. von Verkaufsflächen. Für entsprechend verbindliche Vorgaben wären dahingehend allenfalls auch die Wortlautfestlegungen zu ergänzen.

- Da im BPL die „Geschoßanzahl“ im Grunde nicht geregelt wird, wird um Prüfung der Bezeichnung des § 5 und der entsprechenden Erläuterungen ersucht.

Abschließend wird darauf aufmerksam gemacht, dass Anhörungs- bzw. Auflageunterlagen von Raumordnungsverfahren der Abteilung 13 zu Beginn der Verfahrensfristen auch gedruckt zu übermitteln sind. Es wird um entsprechende Berücksichtigung bei künftigen Verfahren ersucht.“

Einwendungsbehandlung:

Ad Pkt. „Räumliches Leitbild“

Die Inhalte des 1.0 Räumlichen Leitbildes sind im Erläuterungsbericht zum 05.37.0 Bebauungsplan bereits ausreichend dargelegt. Eine entsprechende Ersichtlichmachung im Wortlaut der Verordnung ist daher nicht angedacht.

Ad Pkt. „Prüfung Einzelgrundstücke“

Die Anzahl der Grundstücke wurde geprüft und der jeweilige Artikel samt Substantiv zu §3 entsprechend ausgebessert, aus „die Grundstücke“ wurde „das Grundstück“ und Abs 1 und weitere Formatierungen grammatikalisch angepaßt.

Ad Pkt. „Bebauungsgrad für das gesamte Gebiet“

Wurde im Erläuterungsbericht klargestellt - Nicht nur Gebäude, sondern auch Teile des Gebäudes und bauliche Anlagen.

Ad Pkt. „Überschreitung der Bebauungsdichte“

Die Festlegung der Bebauungsdichte ist durch die Lagebestimmung der Baugrenz- und Baufluchtlinien und der vorgeschriebenen Gebäudehöhen ausreichend definiert.

Ad Pkt. „Dichteüberschreitung und Hofgebäude“

Nach Beratung durch die Juristen der Bau- und Anlagebehörde der Stadt Graz ist die Kombination, aus der Festlegung eines Bebauungsgrades, einer hofseitigen Entfernung der Gebäude und der Anordnung der Baumassen entlang der Straßenzüge, möglich.

Ad Pkt. „baugesetzliche Abstände“

Abstände lt. § 13 Stmk. BauG wurde in den Erläuternden Bemerkungen und in der Verordnung ergänzt.

Ad Pkt. „zulässige Dachformen“

die Verordnung und der Erläuterungsbericht wurden entsprechend der Einwendung korrigiert.

Ad Pkt. „Raumhöhen im Erdgeschoß“

Die Prüfung der Festlegungen hat keine Widersprüche ergeben. Inhaltlich wurde in den Erläuterungen zu §5 für den Neubaufall nachgebessert.

Ad Pkt. Begriff „Umfeld“ & „großflächig“

Der Begriff „Umfeld“ wurde im Erläuterungsbericht ergänzend, nachvollziehbar definiert.
Der Begriff „großflächig“ wurde im Erläuterungsbericht ergänzend, nachvollziehbar definiert.

Ad Pkt. „Bemaßung Baugrenzenlinien“ & „Fahrradabstellplätze“

Entsprechende Bemaßungen wurden in der Plandarstellung ergänzt.

Die Wortlautfestlegung im Erläuterungsbericht unter Pkt. 5 - Fahrradabstellplätze wurde entsprechend geändert und lautet jetzt: „Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind Fahrradabstellplätze überwiegend im Hauptgebäude integriert zu errichten. „
Ad Pkt. „PKW-Stellplätze bei Neuerrichtung“

Die Vorgaben für PKW-Stellplätze bei Neuerrichtung von Büro- und Verwaltungsgebäuden bzw. von Verkaufsflächen wurden aus den Erläuterungsbericht entfernt.

Ad Pkt. „Geschoßanzahl“

Im Erläuterungsbericht wurde der Begriff „Geschossanzahl“ aus der Bezeichnung des §5 entfernt. Weiters wurde im Erläuterungsbericht zusätzlich angeführt, dass die Höhe der Gebäude nicht über die Geschoßanzahl per se, sondern über die Bestandshöhen der Gebäude geregelt wird.

Ad Pkt. „Auflageunterlagen in gedruckter Form“

Wir zur Kenntnis genommen.

Einwendung 4: (OZ-0012)

Präambel:

Nach Auflage des gegenständlichen Bebauungsplanentwurfes wird dieser im Verbauungsbereich Kreuzung Stadlgasse/Rankengasse kritisch gesehen.

- 1.) *Grundsätzlich weist der Entwurf fast im gesamten Geltungsbereich mögliche Baukörperstiefen von 14,00m auf. Im südlichen Teil wurden die Grenzen der Bestandsbebauung mit ähnlicher Tiefe aufgenommen. Die Einschränkung allein für die Liegenschaft Schenk mit 10,00m bzw. 11,50m erscheint willkürlich und kann im Sinn einer Gleichbehandlung/Gleichstellung der Liegenschaften so nicht nachvollzogen werden.*

Insbesondere auch der Anschluss an die südliche Nachbarbebauung mit derzeit 18,00m Bestandstiefe lässt den vorgeschlagenen Rücksprung auf 10,00m in Hinsicht auf Nutzung, Belichtung und Architektur problematisch und restriktiv erscheinen.

- 2.) *Der Wunsch nach Öffnung der Bebauung im Kreuzungsbereich Stadlgasse/Rankengasse kann nachvollzogen werden und wird grundsätzlich unterstützt. Der Entwurf mit dem massiven Zurückweichen des Baukörpers weist jedoch hier eine Fläche von ca. 255m² auf (Verlustfläche, event. spätere Abtretung?). Hier kann keinerlei Verhältnismäßigkeit mehr gesehen werden!*

Zu beachten sind auch die umliegenden Bestandgebäude mit ihren völlig unattraktiven Erdgeschosszonen (ausschließlich Garageneinfahrten Fahrradstellplätze, Müllplätze...) ohne jegliche Ausformulierung, Gestaltung als Bindeglied zwischen öffentlichen und privaten Zonen.

Die Liegenschaft Schenk ist derzeit das Juwel im gegenständlichen Planungsgebiet. Geringe Bebauungsdichte und sanierte und gepflegte Bebauung sowie große Grünflächen mit altem Baumbestand geben seit Jahren Mehrwert für alle Anrainer. Die restriktiven Vorgaben des Entwurfes zum Bebauungsplan sind unverhältnismäßig und widersprechen der Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer im Planungsgebiet.

Es ergeht das Ansuchen um Berücksichtigung folgender Punkte:

GP 1486:

-Hofseitige Baugrenzlinie nimmt die Grenzen des bestehenden Hauptbaukörpers auf

GP 1484

-Baufuchtlinie im Kreuzungsbereich Stadlgasse und Rankengasse rückt im Bereich der Rankengasse in etwa auf die westseitige Flucht des Bestandsgebäudes

-Hofseitige Baugrenzlinie mit möglicher Baukörperstiefe 14,00m

Einwendungsbehandlung:

Ad Pkt. „Baukörpertiefe“

Aus dem Erläuterungsbericht inklusive Fotodokumentation, dem örtlichen Bestand und den städtebaulichen Zielsetzungen ist klar zu entnehmen, dass die bauliche Weiterführung der Blockrandbebauung eine logische und konsequente städtebauliche Maßnahme für das gegenständliche Bebauungsplangebiet abbildet. Die Grundstücke im Planungsgebiet haben eine Tiefe von ca. 30m und mehr. Die Liegenschaft 1484 weist einen Wert von 13,42m an seiner schmalen Seite zum Grundstück 1511/1 und an der breitesten Stelle zur Stadlgasse einen Wert von 24,85m auf. (Abstand ausgelesen aus den GeoDaten-Graz)
Die Bestandshäuser haben, vor allem im Bereich der Rankengasse eine Bestandsgebäudetiefe von ca. 13,5 – 14,0m. Die Grundstücke sind somit maximal zur Hälfte bebaut.
Für das Grundstück 1484 würde unabhängig von der Entwurfsidee, der „platzartigen Erweiterung“ im Eckbereich der Rankengasse - Stadlgasse, 80 – 90 % des Grundstücks bebaut werden.
Aus diesen Gründen wird von einer Verbreiterung der Gebäudetiefe Abstand genommen.

Ad Pkt. „Hofseitige Baugrenzlinie“

Die hofseitige Baugrenzlinie wurde an den Bestand angepasst werden.

Ad Pkt. „Baufluchtlinie im Kreuzungsbereich“

Eine Verbreiterung der Baukörpertiefe auf 14,00m wird aufgrund der unter Pkt „Baukörpertiefe“ genannten Gründen ausgeschlossen. Darüber hinaus kann nochmals erwähnt werden, dass eine Ausnützung der maximalen Bebauungsdichte auch mit schmälere Baukörpern gewährleistet ist.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 05.43.0 Bebauungsplan „Stadlgasse – Lagergasse – Hermann-Bahr-Gasse – Rankengasse “

in folgenden Punkten geändert:

- VERORDNUNG:

- § 3 BAUFELDER, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, BESTÄNDE

In Absatz 1 wurde zur Präzisierung der Baufelder folgende Ergänzung eingearbeitet:

[...] Die Baufelder A bis H bestehen aus *einem oder mehreren Grundstücken und / oder haben eine teilweise bestehende Hofbebauung.*

[...]

In Absatz 4, 6, 7 wurden die Artikel samt Substantiv entsprechend ausgebessert

In der gesamten Verordnung wurde zum besseren Verständnis der Begriff „unzulässig“ durch „nicht zulässig“ ersetzt.

- PLANWERK:

Es wurden zusätzliche Maßkoten zur Klarstellung der Gebäudetiefe der Liegenschaften an der Hermann Bahr-Gasse und der Liegenschaft am Grundstück 1486 zur Stadlgasse eingeführt.

Zusätzlich wurde eine Maßkote im nördlichen Abschnitt der Rankengasse für die Länge des zukünftigen Gebäudeteils, parallel zur Straße verlaufend, eingeführt.

Des Weiteren wurde die Baugrenzlinie hofseitig der Liegenschaft am Grundstück 1486, an der Stadlgasse gelegen, den Einwendungen entsprechend, an die bestehende Gebäudekubatur angepasst.

- **ERLÄUTERUNG:**

- 4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG**

- Zu § 4 Baugrenzlinien, Baufluchtlinien

- Unterschreitungen der Gebäude- bzw. Grenzabstände wurde ergänzt durch:

- ... entsprechend den Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG*

- Zu § 5 Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Raumhöhen, Dächer

- Der Begriff Geschoßanzahl wurde aus der Überschrift zu §5 entfernt, da zur Anpassung an den Bestand einzig, eine maximal zulässige Höhe der Gebäude definiert wurde.

Weiters wurde der §5 um folgenden Inhalt ergänzt:

[...]

Im Falle eines Neubaus ist in den Eckbereichen in der Hermann-Bahr-Gasse zur Rankengasse und Lagergasse, im Erdgeschoß eine Wohnnutzung nicht zulässig.

Ziel des Bebauungsplans ist es, wie bereits ausführlich erläutert, in hoch verdichteten städtischen Räumen Nutzungsmischung zu forcieren und darüber hinaus gleichzeitig auch die Attraktivität bzw. Identität dieses Quartiers herauszuarbeiten bzw. zu stärken. Dazu gehören vor allem die gründerzeitlichen Eckbereiche im Erdgeschoß.

[...]

Ziegeldeckung zulässig. Entsprechend der vorgefundenen gründerzeitlichen Bebauung wird die maximal zulässige Höhe der Gebäude durch die höhenmäßige Anpassung an bestehende First- und Traufkanten, der schützenswerten Bebauung an der Hermann Bahr-Gasse geregelt und nicht über die Geschoßanzahl per se.

[...]

- Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

- es wurde der Begriff „großflächig“ durch folgende ergänzende Definition klargestellt:

[...]

Mit großflächig ist das Verhältnis zwischen opaker und transparenter Bauteile (nicht miteinzubeziehen sind Fensteröffnungen) gemeint, bei dem der flächenmäßige Anteil der transparenten Bauteile flächenmäßig über dem der opaken Bauteile liegt.

- 5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN**

- PKW-Stellplätze / Tiefgaragen:

[...]

- folgende Inhalte wurden zum besseren Verständnis entfernt:

- Bei Neuerrichtung von Büro- und Verwaltungsgebäuden (bzw. Gebäuden mit diesen Nutzungen) sind je DienstnehmerIn 0,13 – 0,24 PKW-Abstellplätze und für den Besucherverkehr je DienstnehmerIn 0,04 – 0,08 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- und Untergrenze.

- Bei Neuerrichtungen von Verkaufsgeschäftsflächen (Ladengeschäfte, Geschäftshäuser) sind je 100m² Verkaufsfläche zwischen 0,7 und 1,8 PKW-Abstellplätze herzustellen. (funktioniert nicht mit EG Zone) Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.

und durch folgenden Inhalt ersetzt:

- *Bei einer anderen Nutzung als der Wohnnutzung für Neubauten ist §89 Stmk Baugesetz i.d.g.F anzuwenden*

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

es wurde der Begriff „Umfeld“ durch folgende ergänzende Definition klargestellt:

[...]

Mit dem in der Verordnung angeführten Begriff des „Umfelds“ ist der Bereich innerhalb einer Kreisfläche gemeint, deren Radius dem geforderten Abstand des Baumes gemessen vom Baumachsabstand bis zu einem aufgehenden Mauerwerk entspricht. (siehe dazu § 9 Abs (6) der Verordnung). [...]

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

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 4.02 Stadtentwicklungskonzept sowie 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 Einwender:innen 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 Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

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

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 05.43.0 Bebauungsplan „Stadlgasse – Lagergasse – Hermann-Bahr-Gasse – Rankengasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen

Die Sachbearbeiterin:

DI Wolfgang Weissberg

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsleiter:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Die Bürgermeisterin-Stellvertreterin:

Mag.^a Judith Schwentner

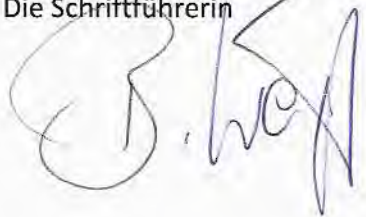
(elektronisch unterschrieben)

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

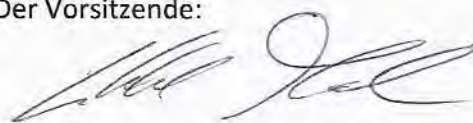
Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

am.....*21.10.22*.....

Die Schriftführerin



Der Vorsitzende:



Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von Gemeinderät:innen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen / Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 22.9.22

Der/die Schriftführer:in:



Vorhabenliste/Bürger:innenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: ja Datum: Frühjahr 2022
- Die Bürger:innenbeteiligung 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 Bezirksvorsteher:innen 2009, der 05.43.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.


Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.


Klima-Schutz Maßnahmen

Im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Graz wurden in diesem Bebauungsplan auf folgende Themenbereiche besonders eingegangen:

- Boden- und Flächen-sparender Umgang mit den Liegenschaften
- Entsiegelung
- Freihaltung der (Innen-)Höfe
- Festlegung des Bebauungsgrades
- Bepflanzungsmaßnahmen (Bäume, Hecken, grüne Pufferzonen, ...)
- Sicherung der Baumstandorte
- Regelwerk für die Neupflanzung von Bäumen
- Aufwertung der Straßenräume (sozioökonomisch wirksame Sockelzone)
- Helle Fassadengestaltung/Farbgebung

	Signiert von	Weissberg Wolfgang
	Zertifikat	CN=Weissberg Wolfgang,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-09-02T12:12:44+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	2022-09-05T09:38:02+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	2022-09-06T07:55:32+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Schwentner Judith
	Zertifikat	CN=Schwentner Judith,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-09-07T13:53:37+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

GZ.: A 14- 070647/2021/0014

05.43.0 Bebauungsplan

„Stadlgasse – Lagergasse – Hermann-Bahr-Gasse – Rankengasse “
V. Bez., KG: 63105 Gries

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 22. September 2022, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 05.43.0 Bebauungsplan Stadlgasse – Lagergasse – Hermann-Bahr-Gasse – Rankengasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 45/2022 in Verbindung mit den §§ 8, 11, und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 91/2022 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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


§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Geschlossene oder gekuppelte Bauweise
- (2) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,00m² zu betragen.
- (3) Handelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig

§ 3 BAUFELDER, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, BESTÄNDE

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung 10 Baufelder festgelegt.
Die Baufelder A bis H bestehen aus einem oder mehreren Grundstücken und /oder haben eine teilweise bestehende Hofbebauung.
- (2) Das Baufeld A umfasst die Grundstücke 1522, 1523/2 und 1523/1 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 1458 m².
- (3) Das Baufeld B umfasst die Grundstücke 1515/1, 1505/2 und 1512/2 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 1224 m².
- (4) Das Baufeld C umfasst das Grundstück 1505/1, der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 506 m².
- (5) Das Baufeld D umfasst die Grundstücke 1506 und 1507 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 742 m².
- (6) Das Baufeld E umfasst das Grundstück 1484 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 1328 m².

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

- (7) Das Baufeld F umfasst das Grundstück 1524 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 462 m².
- (8) Das Baufeld G umfasst die Grundstücke 1525 und 1526 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 429 m².
- (9) Das Baufeld H umfasst die Grundstücke 1528 und 1527 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 461 m².
- (10) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Baufeldfläche definiert.
- (11) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:

Baufeld A	max. Bebauungsgrad: 0,42
Baufeld B	max. Bebauungsgrad: 0,42
Baufeld C	max. Bebauungsgrad: 0,49
Baufeld D	max. Bebauungsgrad: 0,47
Baufeld E	max. Bebauungsgrad: 0,60
Baufeld F	max. Bebauungsgrad: 0,49
Baufeld G	max. Bebauungsgrad: 0,51
Baufeld H	max. Bebauungsgrad: 0,52
- (12) Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufuchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.), entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches) und für Dachraumausbauten der straßenseitig gelegenen Baukörper zulässig.
- (13) Bei Erhalt des Hofgebäudes ist eine Dichteüberschreitung des straßenseitigen Gebäudes nicht zulässig.
- (14) Für die Baufelder A, B, D, F, G & H ist eine straßenseitige Bebauung nur dann möglich, wenn Gebäude bzw. Gebäudeteile im Hofbereich bis spätestens zum Zeitpunkt der Einbringung der Fertigstellungsanzeige des straßenseitigen Gebäudes tatsächlich abgebrochen wurde.
- (15) Innerhalb der Baufluchtlinien und Baugrenzlinien sind Unterschreitungen der bauseitigen Abstände gemäß den Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten, Tiefgaragenrampen, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Balkone dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzlinien vortreten und maximal die Hälfte der Gebäudelänge pro Geschoß betragen.
- (4) Über die Baufluchtlinie hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, GESCHOSSANZAHL, DÄCHER

- (1) Im Planwerk ist die maximal zulässige Gebäudehöhe = Traufenhöhen (GH. max.) und die maximal zulässige Gesamthöhe (GesH. max.) festgelegt. Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau.

- (2) Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig.
- | Gebäudehöhe | Gesamthöhe |
|--------------|--------------|
| max. 16,50 m | max. 23,00 m |
- (3) Für Lifte und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß, partielle Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe zulässig.
- (4) Bei Satteldächern hat die Hauptfirstrichtung parallel zu den jeweils angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.
- (5) Bei Steildächern sind Haustechnikanlagen innerhalb des Dachraumes zu situieren.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (3) Balkone und auskragende Terrassen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind nicht zulässig.
- (4) Balkone dürfen nicht über die Straßenfluchtlinie vortreten.
- (5) Bei Satteldächern haben eingeschnittene Dachterrassen und Dachgauben von der Traufe mindestens 1,00 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,50 m Abstand einzuhalten. Die Summe der Längen von Dachterrassen und Dachgauben hat weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.
- (6) Dachgauben sind als Einzelgauben auszuführen, bei den Einzelgauben hat die Summe der Längen weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.
- (7) Dauerhafte Überdachungen von Terrasseneinschnitten bei Steildächern sind nur innerhalb der Dachebene zulässig.
- (8) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 40 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 80 nicht überschritten werden.
- (9) Bei Neubauten sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses nicht zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Bei Neubauten sind PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen zu errichten.
- (2) Tiefgaragenrampen sind überwiegend in das Gebäude zu integrieren.
- (3) Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 75 -85 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz in einer Tiefgarage herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (4) 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.
- (5) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
- (6) In den Höfen sind oberirdische Kfz-Stellplätze nicht zulässig.
- (7) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

- Der Schriftführer: *W*
- (8) Der Neubauten ist, je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen.
- (9) Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude zu errichten beziehungsweise entsprechend § 92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.
- (10) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzlinien dürfen nicht überdacht werden.

§ 8 EG ZONE, SOCKELGESCHOSS

- (1) Die Geschosshöhe der Erdgeschosse hat bei einer Nicht-Wohnnutzung eine Raumhöhe von mindestens 3,80 m zu betragen. Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoß ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume mindestens 1,20 m vom jeweiligen straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben. Für maximal 1/3 der straßenseitigen Fassadenlänge im Erdgeschoß sind Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen – angepasst an die Fassadengestaltung – zulässig.
- (2) Für die im Plan – gelb schraffiert – eingetragenen Flächen im Erdgeschoss ist eine Wohnnutzung nicht zulässig. Die Raumhöhe in diesem Bereich hat mindestens 4,00m zu betragen.
- (3) Im Falle eines Neubaus ist in dessen Eckbereichen in der Hermann-Bahr-Gasse zur Rankengasse und Lagergasse, im Erdgeschoß eine Wohnnutzung nicht zulässig. Die Raumhöhe in diesem Bereich hat mindestens 4,00m zu betragen.

§ 9 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind als Grünflächen auszugestalten.
- Pflanzungen, Bäume**
- (2) Pro 150 m² unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Pro 250 m² unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.
- (3) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (4) Für breitkronige, hochstämmige Bäume (1. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,00 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,00 m² herzustellen.
- (5) Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume (2. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,00 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,00 m² herzustellen.
- (6) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk hat bei Laubbäume 1. Ordnung (großkronig) mind. 9,00 m

bei Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig) mind. 6,00 m
bei Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig) mind. 3,00 m
zu betragen.

- (7) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (8) Die im Planwerk dargestellten Grünflächen und Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten, wobei geringfügige Standortabweichungen im Zuge der Bauplanung zulässig sind.
- (9) Für Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind nur hitzeresistente Laubgehölze zulässig.
- (10) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (11) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen sind unzulässig.

PKW-Abstellflächen

- (12) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,00 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei Pflanzung von großkronigen Bäumen ist punktuell mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,50 m Höhe zu überdecken.

Geländeveränderungen

- (13) Geländeveränderungen sind nur zur geringfügigen Adaption im Ausmaß von max. 0,50 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielflächen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.

Sonstiges

- (14) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünt und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen.

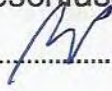
§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten und Instandhaltungsarbeiten zulässig, nicht jedoch Zubauten.
- (2) Nutzungsänderungen in den Hoflagen sind nicht zulässig.

§ 11 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind nur in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben) an der Fassade zulässig. Die maximale Größe darf dabei, die dafür in Anspruch genommene Fassadenfläche von 2,5m² nicht überschreiten.
- (2) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 5,00 m, zulässig.
- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (4) Lärmschutzwände sind nicht zulässig.
- (5) Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude zu integrieren.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

§ 12 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 06. Oktober 2022 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Für den Gemeinderat,
die Bürgermeisterin:
Elke Kahr

GZ.: A 14-070647/2021/0014

Bearbeiter:in: DIⁱⁿ Elisabeth Mahr
DI Wolfgang Weissberg

Graz, 22.09.2022

05.43.0 Bebauungsplan

„Stadlgasse – Lagergasse – Hermann-Bahr-Gasse – Rankengasse “
V. Bez., KG Gries

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. AUSGANGSLAGE

Mit Schreiben vom 05.05.2020 ersuchte als Eigentümer:in der Grundstücke Nr.: 1505/2, 1515/1, 1512/2, Modern Viventium GmbH um Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 16.264 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan 2018 (rechtskräftig mit 22.03.2018) liegt das Bebauungsplangebiet im „Kerngebiet mit allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung) mit Einkaufszentrenausschluss“, mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 -2,0. Im nordwestlichen Teilbereich des Bebauungsplangebiets im Kreuzungsbereich Stadlgasse – Rankengasse liegt der Bebauungsdichtewert bei 0,8 – 2,5.

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

Zum Zeitpunkt des Ansuchens lag eine Vorplanung zur Errichtung eines Wohnhauses mit Tiefgarage für die Liegenschaft der Anragssteller:in vor.

Verfasser: scherr + fürnschuss architekten zt gmbh

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

Ziel des Bebauungsplanes ist der Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen und die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im Gebietsbereich.

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

2

Der Schriftführer: 

2. VERFAHREN

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 27. April 2022 über die beabsichtigte Auflage des 05.43.0 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 11. Mai 2022.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit von 12. Mai 2022 bis 7. Juli 2022 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 31. Mai 2022 im Geriatriischen Gesundheitszentrum abgehalten.

Während der Auflagefrist vom 12. Mai 2022 bis 07. Juli 2022 langten 4 Einwendungen, 4 Stellungnahmen und 1 Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung und Präzisierung der Inhalte hat sich der 05.43.0 Bebauungsplan „Stadlgasse – Lagergasse – Hermann-Bahr-Gasse – Rankengasse “ in folgenden Punkten geändert:

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 05.43.0 Bebauungsplan „Stadlgasse – Lagergasse – Hermann-Bahr-Gasse – Rankengasse “

in folgenden Punkten geändert:

- **VERORDNUNG:**
§ 3 BAUFELDER, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, BESTÄNDE
In Absatz 1 wurde zur Präzisierung der Baufelder folgende Ergänzung eingearbeitet:
[...] Die Baufelder A bis H bestehen aus *einem oder mehreren Grundstücken und / oder haben eine teilweise bestehende Hofbebauung.*
[...]
In Absatz 4, 6, 7 wurden die Artikel samt Substantiv entsprechend ausgebessert

In der gesamten Verordnung wurde zum besseren Verständnis der Begriff „unzulässig“ durch „nicht zulässig“ ersetzt.

• PLANWERK:

Es wurden zusätzliche Maßkoten zur Klarstellung der Gebäudetiefe der Liegenschaften an der Hermann Bahr-Gasse und der Liegenschaft am Grundstück 1486 zur Stadlgasse eingeführt.

Zusätzlich wurde eine Maßkote im nördlichen Abschnitt der Rankengasse für die Länge des zukünftigen Gebäudeteils, parallel zur Straße verlaufend, eingeführt.

Des Weiteren wurde die Baugrenzlinie hofseitig der Liegenschaft am Grundstück 1486, an der Stadlgasse gelegen, den Einwendungen entsprechend, an die bestehende Gebäudekubatur angepasst.

• ERLÄUTERUNG:

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

Zu § 4 Baugrenzlinien, Baufluchtlinien

Unterschreitungen der Gebäude- bzw. Grenzabstände wurde ergänzt durch:

... *entsprechend den Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG*

Zu § 5 Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Raumhöhen, Dächer

Der Begriff Geschoßanzahl wurde aus der Überschrift zu §5 entfernt, da zur Anpassung an den Bestand einzig, eine maximal zulässige Höhe der Gebäude definiert wurde.

Weiters wurde der §5 um folgenden Inhalt ergänzt:

[...]

Im Falle eines Neubaus ist in den Eckbereichen in der Hermann-Bahr-Gasse zur Rankengasse und Lagergasse, im Erdgeschoß eine Wohnnutzung nicht zulässig.

Ziel des Bebauungsplans ist es, wie bereits ausführlich erläutert, in hoch verdichteten städtischen Räumen Nutzungsmischung zu forcieren und darüber hinaus gleichzeitig auch die Attraktivität bzw. Identität dieses Quartiers herauszuarbeiten bzw. zu stärken. Dazu gehören vor allem die gründerzeitlichen Eckbereiche im Erdgeschoß.

[...]

Ziegeldeckung zulässig. Entsprechend der vorgefundenen gründerzeitlichen Bebauung wird die maximal zulässige Höhe der Gebäude durch die höhenmäßige Anpassung an bestehende First- und Traufkanten, der schützenswerten Bebauung an der Hermann Bahr-Gasse geregelt und nicht über die Geschoßanzahl per se.

[...]

Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

es wurde der Begriff „großflächig“ durch folgende ergänzende Definition klargestellt:

[...]

Mit großflächig ist das Verhältnis zwischen opaker und transparenter Bauteile (nicht miteinzubeziehen sind Fensteröffnungen) gemeint, bei dem der flächenmäßige Anteil der transparenten Bauteile flächenmäßig über dem der opaken Bauteile liegt.

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

4

Der Schriftführer:

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

PKW-Stellplätze / Tiefgaragen:

[...]

folgende Inhalte wurden zum besseren Verständnis entfernt:

- Bei Neuerrichtung von Büro- und Verwaltungsgebäuden (bzw. Gebäuden mit diesen Nutzungen) sind je DienstnehmerIn 0,13 – 0,24 PKW-Abstellplätze und für den Besucherverkehr je DienstnehmerIn 0,04 – 0,08 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- und Untergrenze.
- Bei Neuerrichtungen von Verkaufsgeschäftsflächen (Ladengeschäfte, Geschäftshäuser) sind je 100m² Verkaufsfläche zwischen 0,7 und 1,8 PKW-Abstellplätze herzustellen. (funktioniert nicht mit EG Zone) Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.

und durch folgenden Inhalt ersetzt:

- *Bei einer anderen Nutzung als der Wohnnutzung für Neubauten ist §89 Stmk Baugesetz i.d.g.F anzuwenden*

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

es wurde der Begriff „Umfeld“ durch folgende ergänzende Definition klargestellt:

[...]

Mit dem in der Verordnung angeführten Begriff des „Umfelds“ ist der Bereich innerhalb einer Kreisfläche gemeint, deren Radius dem geforderten Abstand des Baumes gemessen vom Baumachsabstand bis zu einem aufgehenden Mauerwerk entspricht. (siehe dazu § 9 Abs (6) der Verordnung). [...]

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. DAS PLANUNGSGBIET

Das Planungsgebiet liegt im innerstädtischen Gebietsbereich südlich des Griesplatzes.



Kataster :
Auszug aus den
GeoDaten-Graz.

Bücherliche
Eigentümer im
Planungsgebiet
farblich differenziert
dargestellt.

Es weist insgesamt eine Gesamtfläche von 16.383 m² brutto auf und beinhaltet folgende Grundstücke in der Katastralgemeinde Gries:

Grundstücke Nr: 1484, 1485, 1486, 1487/1, 1487/2, 1487/3, 1487/4, 1488/1, 1488/2, 1490, 1505/1, 1505/2, 1506, 1507, 1510/2, 1510/3, 1511/1, 1511/2, 1511/3, 1512/1, 1512/2, 1513/1, 1513/2, 1513/3, 1513/4, 1515/1, 1515/2, 1516/1, 1516/2, 1516/3, 1517, 1522, 1523/1, 1523/2, 1524, 1525, 1526, 1527, 1528, 1529, 1530, 1531/1, 1531/2, 1532, 1533;

Das Planungsgebiet für das Baukonzept umfasst die Grundstücke Nr. 1505/2, 1515/1, 1512/2 der KG 63105 Gries mit ca. 1.224 m².

Der Schriftführer: *WP*

Das Bebauungsplangebiet steht im grundbücherlichen Eigentum von verschiedenen privaten und juristischen Personen.

Die derzeitigen Eigentumsgrenzen sind dem Kataster zu entnehmen, wobei das Planungsgebiet des Bebauungskonzeptes schwarz-strichliert umrandet ist

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

GROSSRÄUMIGE - PLANERISCHE FESTLEGUNGEN

- o 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

„ZENTRUM / WOHNEN HOHER DICHTE: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet §18“



Auszug aus dem 4.0
Stadtentwicklungs-
konzept

Die weiße
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet

Für ZENTRUM / WOHNEN HOHER DICHTE: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet sind folgende Zielsetzungen im 4.0 STEK verankert:

Gebiete mit bereits überwiegend bebauten, städtebaulich homogen strukturierte Gebiete mit geringen Bestandsdichten und kleinteiliger Parzellierung.

Angestrebt werden:

- (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 Bewohner:innen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (9) Beschränkung der Bodenversiegelung.

§26 gem. 4.02 STEK (seit 22.03.2018 rechtswirksam)

BAULANDDURCHGRÜNUNG

(21) Durchgrünung des Stadtgebietes insbesondere durch:

- Begrünung von Lärmschutzwänden und Stützmauern
- Intensive Begrünung von Tiefgaragen

Die oberste Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und anderen nicht überbauten unterirdischen Räumlichkeiten ist niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 70 cm zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Abminderungen sind punktuell bzw. bei fehlender technischer Machbarkeit zulässig.

(22) Erhalt des Grundwasserhaushaltes insbesondere durch

- Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz. Begründete Ausnahmen sind unter Einholung eines städtebaulichen Gutachtens zulässig.

(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°

Davon ausgenommen sind zusammenhängende Dachflächen einer baulichen Anlage mit einem Dachflächenausmaß unter 300 m², sofern die Dachbegrünung nicht zur Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erforderlich ist. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden. Für die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen kann die Behörde darüber hinaus Ausnahmen erteilen.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1): Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO §5 Abs 3.
- Verkehr (Deckplan 3):
Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):
„Innerstädtische Bedienqualität“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.
Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln an der Karlauerstraße durch die Buslinien 39 und 67 (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.



Auszug aus dem
Deckplan 3 zum
4.0
Stadtentwicklungsk
onzept (idgF).

Die schwarze
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet

Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich des Knotens Don Bosco mit 1000m

Der Schriftführer:
Einkaufszentren (Deckplan 5): Kategorie D: keine Einkaufszentren zulässig

1.0 Räumliches Leitbild:

Bereichstyp: Blockrandbebauung, Teilraum 2: Murvorstadt Lend Gries



Auszug aus dem 1.0
Räumlichen Leitbild –
Entwurf 2. Auflage

Die schwarze
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet

Charakteristik:

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

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes:

Bauungsweise:	geschlossen
Lage zur Straße:	straßenraumbildend, straßenbegleitend
Funktionsdurchmischung:	im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – im straßenseitigen Erdgeschoß;
Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.:	Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe
Zulässige Formen der Parkierung:	Tiefgarage (im Neubaufall), keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten;
sonstige Festlegungen:	Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden;

Ziele für den Bereichstyp:

- Fortführung des Bauungsprinzips und des Gebietscharakters
- Erhalt der hohen Durchgrünung
- Sicherung und Fortführung der Nutzungsdurchmischung bzw. Planung nutzungsoffener Grundrisse zumindest im Erdgeschoß im Neubaufall
- Behutsame Nachverdichtung bei untergenutzten Objekten

- *Lückenschlüsse als Ensembleergänzung und zur Lärmabschottung*
- *Geschlossene Höfe geschlossen erhalten, insbesondere keine neuen Zufahrten bzw. Durchfahrten für den motorisierten Individualverkehr ermöglichen bzw. keine Öffnungen schaffen, die die Lärmabschottung verschlechtern*
- *Reduzierung der Versiegelung in Innenhöfen und Vorgärten sowie Vermeidung der Oberflächenparkierung*
- *Zur Aufwertung der Grünraumausstattung Entsiegelungsmaßnahmen in Innenhöfen und Vorgärten forcieren*
- *Erhaltung und Ergänzung der Vorgartenzone als Grünraum sowie Fortführung des Vorgartenprinzips im Neubaufall*
- *Fortführung der Aufwertung der Grünausstattung im Straßenraum*
- *Aufwertung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum*
- *Erhalt von prägenden, baukulturell wertvollen Solitärbauten*

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

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

o Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtskräftig) liegt das Planungsgebiet im „Kerngebiet mit Allgemeinem Wohngebiet (Nutzungsüberlagerung), mit Einkaufszentrenausschluß“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,0 und im nordwestlichen Bereich 0,8 bis 2,5 (blau umrahmt).



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungsplan.

Die weiße Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet

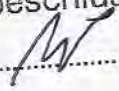
§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

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
--------------------------------------	--------------------------------

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: 

10

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

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.

[...]

Innenhöfe und Vorgärten:

- *Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen für Bereiche mit bestehender oder angestrebter Blockrandbebauung.*
- *Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konflikträchtiger Nutzungen.*
- *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.*

[...]

- Beschränkungszone für die Raumheizung (Deckplan 2) 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.
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3): kein Hinweis

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
im kommunalen Entsorgungsbereich

- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



Stadtklimaanalyse:

- Klimatopkarte 1: Wärmeinselbereich mit dichter Bebauung; nachts Murtalabwinde
- planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse
Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen.



Auszug aus der Karte: Klima – Planungshinweise, die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet

Verordnung und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung: Lage innerhalb des Gültigkeitsbereichs

Neigungskarte:



Neigungskarte: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die schwarze Umrahmung bezeichnet das Planungsgebiet.

Grünes Netz Graz (GNG):



Auszug aus den GeoDaten – Grünes Netz Graz
Die Schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Das Grüne Netz in der vorliegenden Form wurde am 19.04.2007 vom Gemeinderat einstimmig beschlossen und bildet die fachliche Grundlage für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung, sowie auch für diverse Behördenentscheidungen.

Es ist ein klares Bekenntnis zur Grünstadt Graz, zu einem urbanen Naturerlebnis und einer auf die Maßstäblichkeit und Erlebnisfähigkeit des Menschen abgestimmten Stadtentwicklung.

Wie man an Hand des vorliegenden Ausschnittes (hellgrüne Farbe) aus dem Grünen Netz Graz (GNG) erkennen kann, soll die Grünverbindung entlang der Stadlgasse aufgewertet werden. (Grünverbindung und deren Funktionen aufwerten/verbessern).

- **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt ca. 300 m südlich des Griesplatzes, welcher eine zentrale Funktion mit zahlreichen infrastrukturellen Einrichtungen einnimmt.

Die vom Stadtkern ausgehende gründerzeitliche Bebauung ist im Bereich des Planungsgebietes teilweise nur fragmentarisch vorhanden. Der Gebietsbereich wird durch die gut erreichbare Nahelage zum städtischen Augarten und in nächster Zukunft auch durch den neu entwickelten Straßenzug entlang der Karlauerstraße (05.34.0 Bebauungsplan und 05.21.0 Bebauungsplan) geprägt.

Kleinräumige Umgebung:

Nördlich des Planungsgebietes:

Der nördwestliche Teil der Stadlgasse wird von 4- bis 5-geschossiger, geschlossener Bebauung geprägt. In der Nähe befindet sich der Griesplatz, der eine historisch gewachsene, zentrale Funktion einnimmt. Zwischen Griesplatz und Murkai befindet sich eine gründerzeitliche, dichte Bebauung, welche sich bis an die Stadlgasse erstreckt. Der nordöstliche Teil der Stadlgasse, bei der Volks- und Mittelschule ist im 05.05 Bebauungsplan „Grieskai“ eine Grünverbindung mit Fuß- und Radweg geplant.

Östlich des Planungsgebietes:

Für den unmittelbar östlich angrenzenden Bereich bis zum Grieskai gibt es bereits einen rechtsgültigen 05.05 Bebauungsplan „Grieskai“.

Dieser hat grundsätzlich eine straßenbegleitende Blockrandbebauung zur Zielsetzung. Dennoch soll das Gestaltungsgebiet eine mit Durchlässen und Plätzen ausgestattete Stadtstruktur erhalten. Im nördlichen Bereich ist diesbezüglich eine Grünzone und ein Vorplatz zur Volks- und Mittelschule vorgesehen, der als Grünverbindung zur Murböschung dient inkl. Fuß- und Radwegverbindung.

Alle projektierten Neubauten nehmen die Bauflucht bzw. Traufenhöhen des Bestandes auf und finalisieren die bereits bestehende Blockrandbebauung. Das Baummassenkonzept soll sich am Grieskai gegen Süden hin von 7 auf 4 Vollgeschoße abtreppen.

Im südlichen Planungsbereich wird die bestehende Bebauungsstruktur aufgenommen und mit 5 – 6 geschossigen Baukörpern die ansatzweise vorhandene Blockrandbebauung komplettieren. Dominante und zentraler Punkt des Gestaltungsgebietes stellt der Neubau des Grundstückes 1538/5 dar, der im Kreuzungspunkt Lagergasse, Grieskai, Hermann-Bahr-Gasse und Augartensteg liegt.

Der Schriftführer:

Südlich des Planungsgebietes:

Der südlich angrenzenden Bereich wird durch eine gründerzeitliche 4-geschoßigen Blockrandbebauung mit teilweise ausgebautem Dachgeschoß, bestimmt. Begleitet wird dieser Block auf der östlichen Seite von den städtebaulichen Zielsetzungen aus dem 05.05 Bebauungsplan „Grieskai“ und auf der östlichen Seite von der Pfarre Karlau mit Kirche, Pfarrhaus und Kindergarten.

Westlich des Planungsgebietes:

Für den unmittelbar westlich angrenzenden Bereich bis zur Karlauerstraße gibt es bereits zwei rechtsgültige Bebauungspläne. 05.21.0 Bebauungsplan „Karlauerstraße – Rankengasse“ und 05.34.0 Bebauungsplan „Karlauerstraße – Rankengasse Süd“. Beiden gemein ist u.a. die Zielsetzung zur Konzentrierung der Baumassen entlang der Straßen im Sinne einer Blockrandbebauung und weitgehende Entsiegelung und Freihaltung der Innenhöfe. Gemäß des im Bebauungsplan verordneten Rahmens wurde ausgehend von der Karlauerstraße über die Stadlgasse bis Rankengasse bereits eine 5-6 geschossige Bebauung errichtet. Während an der Rankengasse mit Anbindung an gründerzeitliche Bestände eine weitgehend, geschlossene Bebauung bereits vorhanden ist, bestehen in anderen Bereichen noch kleinteilige, vorstädtische Strukturen. Auch im darauffolgenden Quartier weiter westlich wurde bereits ein 05.20.0 Bebauungsplan „Karlauerstraße – Köstenbaumgasse“ mit der gleichen Zielsetzung verordnet.

• **Nutzungen / Bestände**

Neben wenigen vorstädtischen Kleinhäusern, Geschoßbauten jüngerer Zeit und gründerzeitliche Blockrandbebauungen zeigt sich das Planungsgebiet tendenziell heterogen. Die Bebauung weist im südlichen und westlichen Teil gekuppelte Gebäude mit gründerzeitliche Geschosshöhen auf. Wohingegen im nördlichen und östlichen Bereich Lücken und 2 – 5 geschossige Gebäude den Blockrand prägen. Einige Ausnahme bilden die Gebäude in der Rankengasse 9, der Lagergasse 50, Grieskai 70 und die unmittelbar nördlich an der Hermann-Bahr-Gasse anschließende Gebäudestruktur mit 6 Geschoßen und teilweise rückspringenden 7. Geschoßen. Im Bereich der Rankengasse-Stadlgasse-Karlauerstraße wurde bereits ein dem 05.21.0 Bebauungsplan entsprechendes Bauvorhaben mit 5 Vollgeschoßen und einem rückspringenden 6. Geschoß umgesetzt. Die Liegenschaft mit der GrstNr. 1484 weist eine stark versiegelte Fläche auf und scheint als Park- oder Lagerfläche für Kraftfahrzeuge zu dienen. Folgt man dem Innenhof Richtung Süden, so ist dieser immer wieder durch Parkplätze mit Carports, einem industriell anmutenden Gebäude und 2 klein strukturierten Wohngebäuden „befüllt“. Gewerbliche Einrichtungen wie Cafe's findet man eher sporadisch bzw. konnte eine gegenwärtige Nutzung dessen nicht festgestellt werden.

Eine Ausnahme der heterogenen Bebauung bildet die gründerzeitlichen Blockrandbebauung mit Altbaugeschoßhöhen im südlichen Teil des Gevierts:

Hermann-Bahr-Gasse 6: 4 Geschosse, Gebäudehöhe: 15,50 m, Gesamthöhe: 21,00m

Hermann-Bahr-Gasse 8: 4 Geschosse, Gebäudehöhe: 15,20 m, Gesamthöhe: 20,50 m

Hermann-Bahr-Gasse 10: 5 Geschosse, Gebäudehöhe: 17,60 m, Gesamthöhe: 20,70 m

(Hinweis: Höhen gemäß Luftbildauswertung 2015 der Stadtvermessung Graz)

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß Luftbildauswertung annähernd eben.

Nennenswerte Bestockung gibt es nur im Innenhof bzw. in der Grünzone bei der Volks- und Hauptschule bzw. im nordwestlichen Eckbereichs des Gevierts.

Das Planungsgebiet weist Bestandsgebäude auf, die zum einen als Wohnhaus und zum anderen als Nebengebäude genutzt werden. Die restliche Fläche wird als Freifläche verwendet.

- **Infrastruktur (welche Einrichtungen und in welcher Erreichbarkeit)**

Der Bereich ist infrastrukturell sehr gut erschlossen, Versorgungsinfrastrukturen für den täglichen Bedarf sind am ca. 300 m entfernten Griesplatz, im ca. 500 m entfernten Einkaufszentrum „City Park“, vorhanden.

Nächstgelegenen Schulen sind:

- Volksschule Graz Bertha v. Suttner, Lagergasse 41, 8020 Graz, ca. 200 m Entfernung
- Neue Mittelschule Graz Albert Schweitzer, Grieskai 66, 8020 Graz; ca. 200 m Entfernung

Die nächstgelegenen Kinderbetreuungseinrichtungen sind:

- WIKI Kinderkrippe Rankengasse, Rankengasse 42, 8020 Graz, ca. 300 m Entfernung
- Kath. Pfarrkindergarten Karlau, Rankengasse 42, 8020 Graz, ca. 300 m Entfernung
- Interkultureller Bildungsgarten, Schützgasse 20, 8020 Graz, ca. 300 m Entfernung

- **Erschließung und Verkehr**

Erschließung/Verkehr (MIV, ÖV – Entfernung Haltestellen+Takt, Radwege)

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

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

Das Planungsgebiet ist mit der Karlauerstraße oder Karlauergürtel an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Durch die Haltestelle an der Karlauer Kirche / Citypark, Griesplatz, Augarten oder Albert-Schweitzer-Gasse ist unmittelbar eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr gegeben.

Über die Hermann-Bahr-Gasse - Augartensteg und Augartenbrücke besteht ein Anschluss an das übergeordnete Radwegenetz der Stadt Graz (R2 Murradweg).

- **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.

Gemäß Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Planungsgebiet in einem aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025).

- 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>



Luftbild 1 (2019):
Auszug aus den
GeoDaten-Graz.
Die rote
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: *MP*



Luftbild 2 (2019):
Schrägaufnahme
©Stadt Graz –
Stadtvermessung
6940 LE Süd
Blick in südliche
Richtung.
Die rote
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.



Luftbild 3 (2019):
Schrägaufnahme
©Stadt Graz –
Stadtvermessung
6168 RI Nord
Blick in nördliche
Richtung.
Die rote
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

Der Schriftführer:



Foto 1:
Blick in
nordwestliche
Richtung im
Kreuzungsbereich
Lagergasse –
Hermann-Bahr-
Gasse.



Foto 2:
Blick in nördliche
Richtung entlang
der Lagergasse
nahe dem
Kreuzungsbereich
mit der Hermann-
Bahr-Gasse.



Foto 3:
Blick in nördliche
Richtung entlang
der Lagergasse
auf Höhe der
Haus-Nr. 57.



Foto 4:
Blick in südliche
Richtung entlang
der Lagergasse auf
Höhe der Haus-Nr.
50.



Foto 5:
Blick in nördliche
Richtung auf den
Kreuzungsbereich
mit der der
Stadlgasse.



Foto 6:
Blick in
südöstliche
Richtung auf den
Kreuzungsbereich
Rankengasse –
Stadlgasse.



Foto 7:
Blick in
südöstliche
Richtung auf die
Liegenschaft –
Stadlgasse 5.



Foto 8:
Blick in
südöstliche
Richtung entlang
der Rankengasse
auf Höhe der
Haus-Nr. 11.



Foto 9:
Blick in
südöstliche
Richtung entlang
der Rankengasse
auf Höhe der
Haus-Nr. 17.



Foto 10:
Blick in nördliche
Richtung entlang
der Rankengasse
im
Kreuzungsbereich
mit der Hermann-
Bahr-Gasse.



Foto 11:
Blick in östliche
Richtung entlang
der Hermann-
Bahr-Gasse auf
Höhe der Haus-
Nr. 9.



Foto 11:
Blick in östliche
Richtung vom
Kreuzungsbereich
Lagergasse –
Hermann-Bahr-
Gasse.

Der Schriftführer:

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2 – 6, 8, 10 der Verordnung)

Ziel im Gebietsbereich ist die Schaffung einer städtischen, geschlossenen Blockrandbebauung mit Entsiegelung und Begrünung des Innenhofes.

Dies ergibt sich aus dem Stadtentwicklungskonzept zum Schutz und zur Freihaltung der Innenhöfe. Der Innenhof wird von jeglicher neuen Bebauung freigehalten, ein Abbruch der bestehenden Einbauten wird angestrebt. Die durch Lücken unterbrochene bereits vorhandene Blockrandbebauung soll komplettiert werden und dafür wird die geschlossene und gekuppelte Bauweise festgelegt.

Das Planungsgebiet nimmt dabei den Bereich zwischen den rechtsgültigen 05.21.0 Bebauungsplänen „Karlauerstraße-Rankengasse“ westlich und 05.05 „Grieskai“ östlich ein.

Durch die geschlossene Bebauung werden die straßenseitigen Lärmimmissionen abgeschirmt und ein ruhiger Innenhof erreicht. 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 Gebäude- bzw. Grenzabstände sind innerhalb der Baufluchtlinien, Baugrenzlinien und Gebäude- bzw. Gesamthöhen zulässig.

Am nordwestlichen Ende des Blocks, im Kreuzungsbereich Stadler – Rankengasse, soll ein Teil der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden und eventuell in das in das öffentliche Gut übernommen werden, um als öffentlicher Raum in den leeren Gassen seine sozioökonomische Wirkung zu entfalten und darüber hinaus die Wegeverbindung entsprechend dem Grünen Netz aufzuwerten bzw. herzustellen. Unmittelbar entlang der Straßen soll durch den Ausschluss von straßenseitigen Laubengängen, Erker und Balkonen gründerzeitähnliche Lochfassaden entstehen. Die festgelegten Maximalhöhen und Geschosshöhen ermöglichen in Anlehnung an den östlichen und westlichen Bebauungsplan, eine gebietsverträgliche Nachverdichtung. Die Höhen orientieren sich dabei aber primär an die gründerzeitlichen Bestände entlang der Hermann-Bahr-Gasse.

Rankengasse – Stadlgasse

Als stadträumliche Besonderheit wird die Ecksituation im Kreuzungsbereich Rankengasse – Stadlgasse wahrgenommen. Sie bietet die einzige Möglichkeit für das Geviert bzw. Quartier eine örtlich konzentrierte, und urbane Belebung des ansonsten vom öffentlichen Leben ausgeschlossenen Straßenraums zu produzieren. In gemeinsamer Betrachtung bzw. Abstimmung mit der Abteilung für Grünraum und Gewässer ist dieser Bereich eine Chance das Engagement der Stadt Graz, für eine hochwertige Baukultur zu der auch ausnahmslos die Gestaltung des öffentlichen Raums zu zählen ist, zu verräumen. Damit ist ein Ziel des Bebauungsplans jenes, in hoch verdichteten städtischen Räumen Nutzungsmischung zu forcieren und darüber hinaus gleichzeitig auch die Attraktivität bzw. Identität dieses Quartiers herauszuarbeiten bzw. zu stärken.

Bebauungsgrad:

Auf Grund mehrerer Grundstücke mit einer Hofbebauung erfordert das dem Bebauungsplan zu grunde liegenden Gestaltungskonzept in Teilbereichen eine zusätzliche

Definition von Baufeldern. Die Festlegung der Baufelder erfolgt unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse der Liegenschaften.

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Baufeldfläche definiert. Die überbaute Fläche wird definiert durch ein Gebäude, Teile des Gebäudes und bauliche Anlagen, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden.

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

Im Rahmen des Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzl原因en, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.) kann die Bebauungsdichte überschritten werden, wenn gleichzeitig die Bestandsgebäude entfernt werden.

Bebauungsdichte:

Es gelten die Werte entsprechend dem Flächenwidmungsplan idgF.

Die Intention ist es, auf adäquater bzw. struktureller Art und Weise die bestehenden stadträumlichen Qualitäten der Blockrandbebauung zu erhalten bzw. weiterzudenken.

Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzl原因en, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.), der städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches) und für Dachraumausbauten zulässig.

Begründet kann der erhöhte Bebauungsdichtewert durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der sehr guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung werden.

Zu § 4 Baugrenzl原因en, Baufluchtlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht- und Baugrenzl原因en festgelegt. Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzl原因en so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Unterschreitungen der Gebäude- bzw. Grenzabstände sind, durch die Festlegung der Baugrenzl原因en und Gebäude- bzw. Gesamthöhen entsprechend den Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG möglich. Der Bestand wird durch Bauflucht- und Baugrenzl原因en beschrieben.

Die Baugrenzl原因en gelten nicht für Liftzubauten, Tiefgaragenrampen, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.

Nutzungen der Gebäude:

Die einfältig und monoton bestimmte Nutzung des Gevierts durch die Funktion Wohnen soll mit Hilfe von erhöhten Erdgeschoßzonen bzw. erhöhte Raumhöhen heterogener bzw. urbaner gestaltet werden. Auch sollen wohnverträgliche Büro-, Betriebs-, und

Geschäftsnutzungen in hoch verdichteten städtischen Strukturen ermöglicht werden, was auch dem Konzept der Stadt der kurzen Wege entspricht.

Eingänge Stiegehäuser, Fahrradabstellplätze für Wohnnutzungen können jedoch in diese Flächen im Erdgeschoss integriert werden.

In den Kreuzungsbereichen der Lager- und Rankengasse mit der Hermann-Bahr-Gasse, wird eine urbane-Nutzung abseits von Wohnen angedacht. Die im 05.34.0 Bebauungsplan verordnete Durchquerung zwischen der Karlauerstraße und der Rankenstraße stellt eine neue attraktive Fuß- und Radverbindung bis zum Augarten dar. Dies forciert eine städtebauliche Anpassung der EG-Zone in den Eckhäusern der Kreuzungsbereiche Lager- und Rankengasse mit der Hermann-Bahr-Gasse. Hierfür ist es erforderlich die Raumhöhe, im Neubaufall, in der EG-Zone im diesen Eckbereichen entsprechend einer wohnverträglichen Büro-, Betriebs-, und Geschäftsnutzung zu erhöhen.

Zu § 5 Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Raumhöhen, Dächer

Unter Berücksichtigung des Verkehrslärmkatasters und der Bestandsgebäude wurde eine größere Geschosshöhe festgelegt, um beispielsweise Büro- oder Gewerbenutzungen zu ermöglichen.

Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen. Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume 1,20 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben. Die Raumhöhe hat mindestens 3,80 m zu betragen.

Im Falle eines Neubaus ist in den Eckbereichen in der Hermann-Bahr-Gasse zur Rankengasse und Lagergasse, im Erdgeschoß eine Wohnnutzung nicht zulässig.

Ziel des Bebauungsplans ist es, wie bereits ausführlich erläutert, in hoch verdichteten städtischen Räumen Nutzungsmischung zu forcieren und darüber hinaus gleichzeitig auch die Attraktivität bzw. Identität dieses Quartiers herauszuarbeiten bzw. zu stärken. Dazu gehören vor allem die gründerzeitlichen Eckbereiche im Erdgeschoß.

Entsprechend der in diesem Geviert im überwiegendem Ausmaß bestehenden Gebäude mit Satteldächer wird auch im Bebauungsplan eine Weiterführung dieser Charakteristik der Dachlandschaft verlangt. Es sind daher ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 Grad bis maximal 45 Grad und Ziegeldeckung zulässig. Entsprechend der vorgefundenen gründerzeitlichen Bebauung wird die maximal zulässige Höhe der Gebäude durch die höhenmäßige Anpassung an bestehende First- und Traufkanten, der schützenswerten Bebauung an der Hermann Bahr-Gasse geregelt und nicht über die Geschoßanzahl per se.

Durch die Integration von Haustechnikanlagen bei Satteldächern im Dachraum, 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. Straßenseitige Laubengänge und Loggien sind rund um dieses Geviert und in näherer Umgebung nicht gegeben. Erker oder Balkone sind teilweise im Straßenraum ersichtlich. Die Errichtung von Laubengängen und über die Bauflucht vortretende Balkone und Erker nicht zulässig.

Zur Wahrung und Weiterentwicklung 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 Dachgauben zu Traufe, First und Ortgang sowie Maximallängen von Gauben festgelegt.

Aus Gründen des Klimaschutzes und vor allem der sommerlichen Aufheizeffekten von dunklen Fassaden, wurde in die Verordnung der Hellbezugswert übernommen. Der Hellbezugswert ist der Wert, der Lichtmenge die von der Oberfläche reflektiert wird. Gemessen wird dieser Wert in Prozent. (100% = weiß, 0% ist schwarz).

Zusätzlich zum Klimaschutz wurden auch aufgrund möglicher Blendwirkungen großflächige Glasfassaden und reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses ausgeschlossen. Mit großflächig ist das Verhältnis zwischen opaker und transparenter Bauteile (nicht miteinzubeziehen sind Fensteröffnungen) gemeint, bei dem der flächenmäßige Anteil der transparenten Bauteile flächenmäßig über dem der opaken Bauteile liegt.

Zu §10 Bestehende Gebäude

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten und Instandhaltungsarbeiten zulässig, nicht jedoch Zubauten und Nutzungsänderungen in den Hoflagen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu §§ 7-8 der Verordnung)

Erschließung:

Die Erschließung der jeweiligen Bauplätze des Planungsgebietes erfolgt vom öffentlichen Straßennetz aus. Die Festlegung der Lage der jeweiligen Zu- und Abfahrten für die Bauplätze erfolgt jeweils im Bauverfahren nach verkehrstechnischen Kriterien.

PKW-Stellplätze / Tiefgaragen:

- Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
- Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 75 -85 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz in einer Tiefgarage herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- Bei einer anderen Nutzung als der Wohnnutzung bei Neubauten ist §89 Stmk Baugesetz i.d.g.F anzuwenden

Fahrradabstellplätze

Die Festlegung je 35 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz für Wohnen bzw. 50 m² Nutzfläche gem. Stmk. ROG §30 (1) Z2 ein Fahrradabstellplatz für sonstige Nutzungen

Der Schriftführer:

entspricht einer anzustrebenden Fahrraddichte. Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs.

Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind Fahrradabstellplätze überwiegend im Hauptgebäude integriert zu errichten.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu §9 der VO)

Mit der Pflanzung von mittelkronigen und kleinkronigen Laubbäumen am nordwestlichen Eckbereich wird das Ziel einer weiterführenden attraktiven Wegeführung aufgenommen. Darüber hinaus wird aus städtebaulicher Sicht die Chance erkannt, den durch KFZ-Verkehr überdeterminierten und monoton wirkenden öffentlichen Raum entsprechend dem Stadtentwicklungskonzept hinsichtlich einer sozioökonomischen und klimastrategischen Verantwortung zu stärken bzw. einen so notwendigen Anfang zu bilden.

Im Plan wurden Baumstandorte eingetragen. Durch die planliche Festlegung der „ungefähren Standorte“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden. Um eine intensive Durchgrünung zu erhalten, sind alle nicht bebauten Hofflächen im Ausmaß von mehr als 250 m² mit einem Laubbaum zu bepflanzen. Mit dem in der Verordnung angeführten Begriff des „Umfelds“ ist der Bereich innerhalb einer Kreisfläche gemeint, deren Radius dem geforderten Abstand des Baumes gemessen vom Baumachsabstand bis zu einem aufgehend Mauerwerk entspricht. (siehe dazu § 9 Abs (6) der Verordnung).

Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (z. B. Fußwege) dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden.

Um eine intensive Begrünung der hofseitigen Freiflächen zu gewährleisten sind nicht überbaute Tiefgaragen mit einer ökologisch wirksamen Überschüttung (Vegetationsschicht min. 1,0 m Höhe) auszuführen.

Die oberste Decke der freiliegenden Tiefgaragen ist bei der Pflanzung von mittelkronigen Bäumen mit einer Vegetationsschicht von 1,0 m und bei großkronigen Bäumen mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,5 m Höhe zu überschütten. Flachdächer sind zumindest extensiv zu begrünen.

Um eine qualitätsvolle Außenraumgestaltung zu gewährleisten ist im Bauverfahren ein detaillierter Außenanlageplan vorzulegen.

7. SONSTIGE FESTLEGUNGEN

Die Eingrenzung der Werbeeinrichtungen im §11 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 den räumlichen Wirkungen sichern.

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

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 12 der VO)

- Der 05.43.0 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 farbiger Plot ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend 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)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2022-09-05T09:37:56+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.