

04.40.0 Bebauungsplan

„Am Freigarten – Josefigasse – Keplerstraße –
Gabelsbergerstraße“
IV. Bez., KG Lend

Bearbeiter:
DI Markus Dröscher-Mentil

Graz, 21. September 2023

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Eigentümerin der Grundstücke 285/7, 285/16, 285/17, 285/18, 285/19 und 285/20; KG Lend im Bereich der Kreuzung Gabelsbergerstraße – Am Freigarten ersucht um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Im Bereich dieser Liegenschaften (Am Freigarten Nr. 4-6 und Gabelsbergerstraße 12-16) ist seitens der Eigentümerin ein Abriss der Bestandsgebäude und eine Neubebauung vorgesehen. Das zugrundeliegende Projekt sieht die Neuerrichtung eines maximal achtgeschossigen Wohngebäudes in Form eines Punktgebäudes vor. Ein maximal zweigeschossiger Gebäudeteil stellt die Verbindung zur bestehenden Blockrandstruktur her und ermöglicht beruhigte Grünflächen im Innenhof.

Weiters besteht im Kreuzungsbereich Josefigasse – Am Freigarten aus städtebaulicher Sicht eine Möglichkeit zur Nachverdichtung in Form einer Eckbebauung mit maximal fünf Geschossen. Für den überwiegenden Teil der bereits bebauten Liegenschaften innerhalb des gegenständlichen Gevierts sind die getroffenen Festlegungen als rechtlicher Rahmen für den Fall einer Neubebauung mit begrünten Innenhöfen im Sinne der städtebaulichen Zielsetzungen für den Bereichstyp „Blockrandbebauung“ anzusehen.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von rd. 1,65 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 südöstlichen 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 Gabelsbergerstraße – Am Freigarten – Gangoly & Kristiner Architekten

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

2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 25. April 2023 über die beabsichtigte Auflage des 04.40.0 Bebauungsplan-Entwurfes „Am Freigarten – Josefigasse – Keplerstraße – Gabelsbergerstraße“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 10. Mai 2023.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 11. Mai 2023 bis zum 13. Juli 2023 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 12. Juni 2023 durchgeführt.

Während der Auflagefrist langten 12 Einwendungen und Stellungnahmen sowie eine Nullmeldung (Steiermärkische Landesregierung – Abteilung 16) im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 04.40.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Auf dem Baufeld A ist ausschließlich die gekuppelte Bebauung zulässig.
- (2) Auf dem Baufeld B ist ausschließlich eine offene oder gekuppelte Bebauung zulässig.
- (3) Auf dem Grundstück Nr. 283/2; KG Lend ist ausschließlich eine gekuppelte oder geschlossene Bebauung zulässig.
- (4) Auf den übrigen Grundstücken ist ausschließlich die geschlossene Bebauung zulässig.

§ 3 BAUFELDER, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, BODENVERSIEGELUNG

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

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (4) Dächer sind ausschließlich mit einer Dachneigung von 30° bis 45° oder als Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° zulässig.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (7) ~~Bei Neubauten und Zubauten sind~~ Großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Erdgeschosszonen mit einem Ausschluss der Wohnnutzung gem. § 2 (5).

PLANWERK:

Im Plan wurden die fehlenden Informationen aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan und Kotierungen ergänzt.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

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 südöstliche Teilbereich ist als „Stadtzentrum“ (§ 10 4.0 STEK) definiert.



Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

§ 10 ZENTRUM: Stadtzentrum

- (1) Stärkung der Funktionen des Stadtzentrums und seiner urbanen Mischung aus Verwaltung, Kultur, Tourismus, Einzelhandel, Freizeitgestaltung und Unterhaltung sowie Wohnen.
- (2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.
- (3) Erhaltung und Gestaltung der Straßen- und Platzräume sowie der Struktur und Dimension der historischen Bebauung.
- (4) Sicherung eines engmaschigen Geh- und Radwegenetzes.
- (5) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe § 26 Abs 26)

§ 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 (...)
- (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.

§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):
 - Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
- 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. 3:

Bebauungsweise: geschlossen

Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend

Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen

Begrünung, Einfriedung, etc.:

Zulässige Parkierungsformen:

Sonstige Festlegungen:

*Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe
Tiefgarage im Neubaufall, keine Abstellflächen für
Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten
Ausschluss von straßenseitigen offenen
Erschließungen, Ausschluss von straßenseitigen
Lärmschutzwänden*

§ 9 (2) Ausnahmen hinsichtlich Bebauungsweise:

- *Wenn unter Einhaltung der Bestimmung ein rechtswidriger Zustand gemäß Stmk. Baugesetz entstünde*



Auszug aus dem Bereichstypenplan zum 1.0 Räumlichen Leitbild.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet.
- 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 südöstlichen Teilbereich als „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 - 2,5 ausgewiesen.



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:

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

(2) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden bei Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden bei Schienenverkehr – überschritten wird.

Gem. ÖAL Richtlinie Nr. 36/1997 und Ergänzungen 2001 gelten je Baulandkategorie gem. § 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.



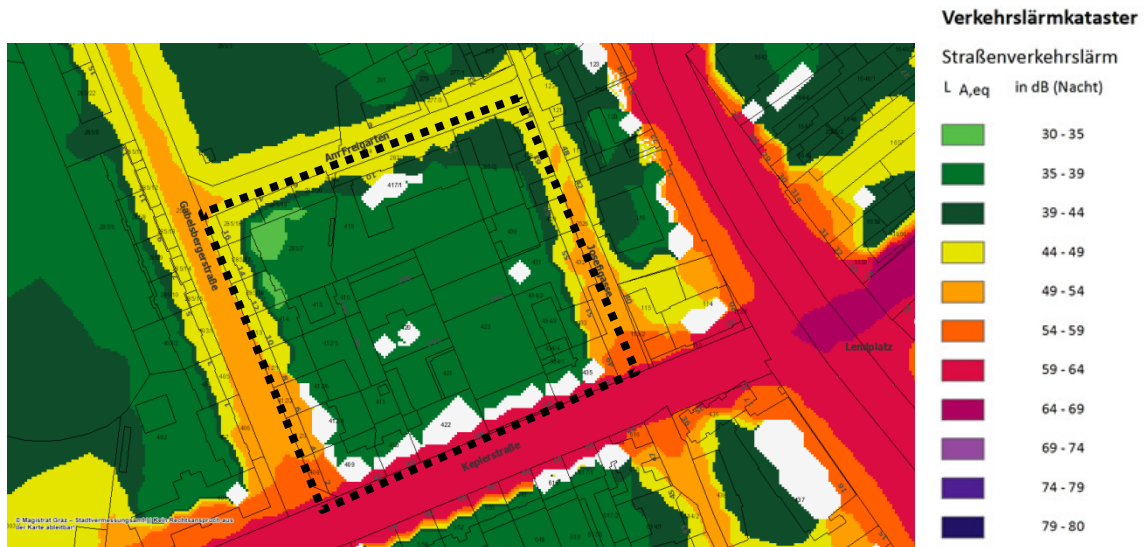
Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

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.

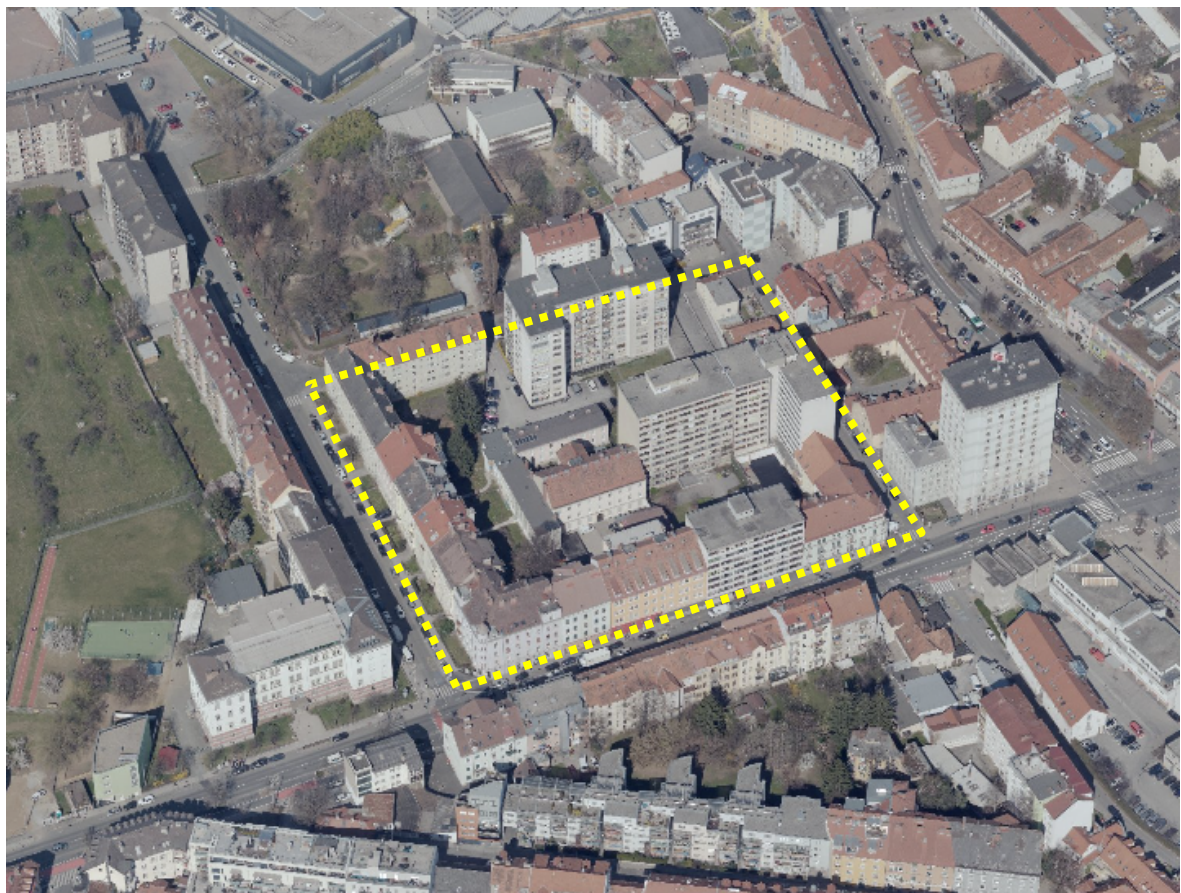
Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

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



- Stadtklimaanalyse
 Klimatopkarte: „Städtische Wärmeinsel (Kernzone ganzjährig)“ (1).
 Planerische Empfehlungen (gem. Stadtklimaanalyse): „Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen“ (1)

Situierung und Umgebung:



Schrägaufnahmen: Blick in nördliche Richtung. Die gelbe Markierung bezeichnet das Planungsgebiet.
 © Stadt Graz – Stadtvermessung; Befliegung 2019 #6929 RI (oben) bzw. #6943 RI

Das betreffende Geviert liegt westlich vom Lendplatz und erstreckt sich von der Straße Am Freigarten im Nordwesten bis zur Keplerstraße im Südosten und von der Josefigasse im Nordosten bis zur Gabelsbergerstraße im Südwesten. Das gesamte Planungsgebiet ist bereits mit einer dichten Gebäudestruktur unterschiedlicher Höhenentwicklung – auch in den innenliegenden Hofbereichen – bebaut.

- **Topographie**
Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.
- **Umwelteinflüsse**
Die Lärmkarten zum 4.0 Flächenwidmungsplan weisen vor allem entlang der Keplerstraße einen Maximalwert bis zu 64 dB (L A,eq, Nacht) aus.
Die betreffenden Straßenabschnitte Gabelsbergerstraße und Josefigasse sind mit max. 54 dB (L A,eq, Nacht) belastet; Am Freigarten ist eine Lärmbelastung von bis zu 49 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.



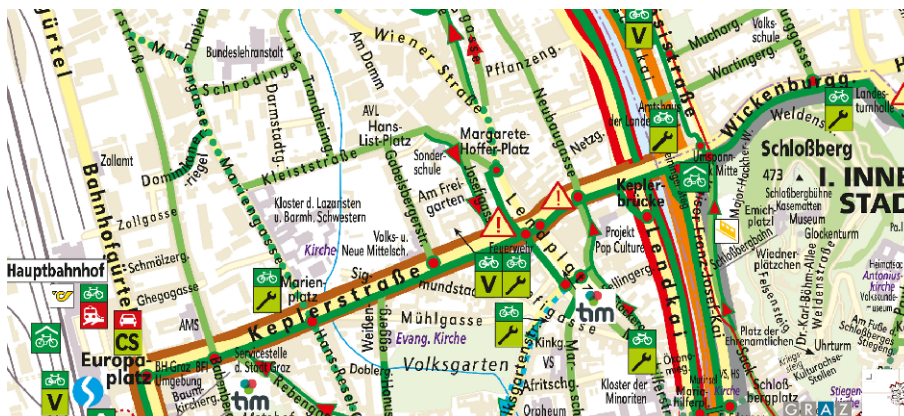
Ausschnitt aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Ein Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz (Kategorie 1) ist in der Keplerstraße im Bereich Lendplatz und Marienplatz innerhalb eines Radius von 300 m gegeben:

- Buslinien 40, 58, 63, und 67; Haltestelle Lendplatz / tim
- Buslinien 53, 58 & 63; Haltestelle Marienplatz

Anschlüsse an das Radwegenetz der Stadt Graz bestehen in den angrenzenden Straßenzügen (insbesondere Haupttradroute Nr. 12 in der Keplerstraße).



Auszug aus der aktuellen Radkarte der Stadt Graz.

- **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.

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 04.40.0 Bebauungsplan-Entwurfes besteht eine überwiegend geschlossene Blockrandbebauung mit Sattel- und Flachdächern, wobei im Bestand auch die Hofbereiche mit mehreren Wohngebäuden bebaut sind.

Im Hinblick auf die Höhenentwicklung der Bestandsgebäude ist das Geviert heterogen bebaut:

An der Keplerstraße sind überwiegend viergeschossige Gebäude mit Satteldächern und Altbau-Geschosshöhen sowie Gewerbeflächen in den Erdgeschosszonen gegeben; lediglich das Haus Nr. 36 ragt mit acht Geschossen und einem Flachdach über die Traufhöhen der angrenzenden Satteldächer.

Entlang der Gabelsbergerstraße sind fünfgeschossige Wohnhäuser mit Satteldächern und Altbau-Geschosshöhen und einem rd. 5,0 m tiefen Vorgarten erkennbar.

Zentral im Straßenabschnitt Am Freigarten befindet sich im Bestand ein zehngeschossiges Gebäude mit einem Flachdach und einem schmalen Vorgartenbereich; der Hofbereich wird überwiegend als PKW-Abstellfläche genutzt.

Entlang der Josefigasse sind innerhalb des Gevierts niedrige Gebäude mit Satteldächern ebenso vorhanden wie sieben- bis elfgeschossige Wohngebäude mit Flachdächern. Die elfgeschossigen Gebäudebestände kragen dabei bis ins Zentrum des Hofbereiches hinein. Im westlichen Hofbereich sind weitere zwei- bis dreigeschossige Bestandsgebäude angeordnet.

Die bestehenden Satteldächer sind teilweise mittels Gaupen und Dachflächenfenstern zur Wohnnutzung ausgebaut.

Es muss festgestellt werden, dass ein großer Teil der Bestandsbebauung, insbesondere die bis zu elfgeschossigen Wohngebäude, sowie die Bestandsgebäude im Innenhofbereich, den städtebaulichen Zielsetzungen für den Bereichstyp „Blockrandbebauung“ (*Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünzte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konflikträchtiger Nutzungen gem. § 26 Abs. 26 4.0 STEK*) bezüglich ihrer Höhenentwicklung und/ oder Lage widersprechen. Diese Bestände können (sofern ein Bewilligungskonsens vorliegt) auch außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen dauerhaft erhalten und genutzt bzw. saniert werden (vgl. § 10 der Verordnung zum Bebauungsplan).

Für die bereits bebauten Liegenschaften innerhalb des gegenständlichen Gevierts sind die getroffenen Festlegungen daher hauptsächlich als rechtlicher Rahmen für den Fall einer Neubebauung anzusehen.

Im gegenständlichen Planungsbereich besteht daher unter Berücksichtigung der Gebäudebestände und der Bestandsdichten hauptsächlich im Kreuzungsbereich Josefigasse – Am Freigarten städtebauliches Nachverdichtungs-Potential. Anstelle der niedrigen Bestandsgebäude bzw. –tiefgarage kann hier im Sinne der städtebaulichen Zielsetzungen für den Bereichstyp „Blockrandbebauung“ eine Eckbebauung mit maximal fünf Geschossen ausgebildet werden. Im Bereich der Häuser Josefigasse Nr. 61-63 wird durch die Vorgaben des 04.40.0 Bebauungsplanes eine Verbreiterung des

Straßenquerschnitts um rd. 3,5 m erzielt, wobei weiterhin kleinräumige Grünflächen auf der Liegenschaft enthalten sind.

Im Bereich der Liegenschaften Am Freigarten Nr. 4-6 und Gabelsbergerstraße 12-16 wird seitens der Eigentümerin ein Abriss der Bestandsgebäude und eine Neubebauung bereits geplant. Die zugrundeliegende Studie sieht die Neuerrichtung eines maximal achtgeschossigen Wohngebäudes (im Ausmaß der derzeit bestehenden Geschossflächen) in Form eines Punktgebäudes vor. Ein maximal zweigeschossiger Gebäudeteil mit allgemeinen Nutzflächen (bspw. Ordination, Büros, etc.) stellt die Verbindung zur bestehenden Blockrandstruktur her wobei daraus entstehende Feuermauern zu begrünen sind. Die geplante Bebauung ermöglicht, vor allem in Verbindung mit der Unterbringung der erforderlichen PKW-Abstellflächen in einer Tiefgarage, eine beruhigte Grünfläche im Innenhof. Die Bebauungsform und Gebäudehöhe stellt eine Vermittlung zwischen den bestehenden Blockrandbebauungen im Gebietsbereich, den bestehenden Hochhäusern und dem nördlich angrenzenden Afritschgarten dar.

Im östlichen Anschluss an das Baufeld A befindet sich im Bestand ein zehngeschossiges Wohnhaus in einem Abstand von rd. 7,40 m zur Grundgrenze bzw. zwischen den Bestandsgebäuden. Durch die Festlegungen im Bebauungsplan führt eine Neubebauung dieses Baufeldes jedenfalls zu einer Verbesserung der Lage der Gebäude zueinander. Zudem ist mit der geplanten Lage neuer Gebäude eine Verbreiterung des Straßenraumes Am Freigarten verbunden.

Sowohl im Hinblick auf die Bestandsbebauung innerhalb des betreffenden Gevierts sowie im Kontext zur angrenzenden Nachbarbebauung stellt der nördliche Teil des gegenständlichen Bebauungsplanes eine Ausnahme dar. Während der überwiegende Teil des Gevierts bereits als geschlossene Blockrandstruktur ausgebaut ist, besteht mit dem Haus Am Freigarten Nr. 10-12 ein freistehendes Wohnhaus mit allseitigen Lochfassaden. Während die gegenüberliegende Bebauung entlang der Gabelsbergerstraße, Keplerstraße und Josefigasse überwiegend ebenfalls aus Blockrandstrukturen oder Straßenrandbebauungen besteht, ist an der nördlichen Straßenseite Am Freigarten eine Bebauung mit zwei freistehenden Gebäuden und die ausgedehnte Grünfläche des Afritschgartens prägend. Unter Berücksichtigung dieser städtebaulichen Bestandssituation, insbesondere im Kontext mit den ausgedehnten, nördlich angrenzenden Grünflächen, erscheint die Errichtung eines achtgeschossigen Wohngebäudes mit einem max. zweigeschossigen Verbindungsglied als Eckausbildung des Gevierts städtebaulich durchaus adäquat und trägt beispielsweise durch die Verbreiterung des angrenzenden Straßenraumes und die Erhöhung des Abstandes zum östlich angrenzenden Wohngebäude durchaus zur Verbesserung des Wohnumfeldes bei. Im Zusammenhang mit den nördlich angrenzenden, intensiv begrüntem Freiflächen ist auch die vorgerückte Lage des möglichen Wohngebäudes mit frei auskragenden Balkonen als städtebaulich verträglich zu bezeichnen.

Im Gebietsbereich besteht überwiegend eine Blockrandstruktur in geschlossener Bauweise; diese geschlossene Bauweise soll großteils erhalten bleiben. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation westlich und östlich der Häuser Am Freigarten Nr. 10-12 sowie der der Ausnahmestimmungen im 1.0 Räumlichen Leitbild (vgl. § 9 Abs. 2: *...wenn unter Einhaltung der Bestimmung ein rechtswidriger Zustand gemäß Stmk. Baugesetz entsteht*) wurden andere Bauweisen als die geschlossene ausschließlich im Bereich der offenen Bebauung Am Freigarten festgelegt.

Innerhalb des Planungsbereiches des 04.40.0 Bebauungsplanes besteht eine überwiegend geschlossene Blockrandbebauung mit Sattel- und Flachdächern. Abhängig von der Lage und Grundfläche sowie der Geschossigkeit der Bestandsgebäude und den jeweils zugeordneten Grundstücksflächen sind Bebauungsdichte-Überschreitungen teilweise bereits durch die Bestandsbebauung (insbesondere an den Ecken) der Blockrandstruktur gegeben. Derartige Bebauungsdichte-Überschreitungen sind als systemimmanenter Bestandteil der städtebaulichen Typologie der Blockrandstruktur zu beschreiben. Dementsprechend können Bebauungsdichte-Überschreitungen im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes bzw. unter Einhaltung der Bauflucht- und Baugrenzlinien grundsätzlich als zulässig erachtet werden.

Innerhalb des bestehenden Gevierts sind teilweise Bestandsgebäude mit verkürzten Grenz- und Gebäudeabständen vorhanden (bspw. das zehngeschossige Haus Am Freigarten Nr. 10-12 mit einem Abstand von rd. 7,40 m zur westlichen Grundgrenze). Die Unterschreitung von Gebäudeabständen wird daher in der vorliegenden Verordnung zum 04.40.0 Bebauungsplan berücksichtigt, eine entsprechende projektbezogene Begründung ist jedoch im nachgereichten Bauverfahren nach den Bestimmungen des Stmk. Baugesetzes auszuführen.

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

Im Gebietsbereich sind Wohngebäude mit innen liegender Erschließung charakteristisch. Über die Straßenfluchtlinie vorkragende Balkone sind innerhalb der bestehenden Blockrandstruktur (mit Ausnahme einzelner Eckerker und Balkone in der Keplerstraße) 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 Balkonen im Innenhof und in Bereichen mit Vorgartenzonen 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 Auskrugung 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.

Grundsätzlich wurden im gegenständlichen Bebauungsplan unter Berücksichtigung der bestehenden Dachformen Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 – 45 ° und begrünte Flachdächer bis 10° Dachneigung ermöglicht. Im Hinblick auf die (klein-)klimatologischen Vorteile von begrünten Flachdächern gegenüber (voll versiegelten) Ziegeldächern sind bei der Errichtung von Neubauten Gründächer vorzugsweise umzusetzen.

Im Hinblick auf den Erhalt einer überwiegend einheitlich gestalteten Dachlandschaft bei ziegelgedeckten Satteldächern ist die Integration von Haustechnikanlagen innerhalb des bestehenden Satteldachvolumens unerlässlich.

Bei Flachdächern sind voluminöse Technikaufbauten mindestens 3,00 m vom darunterliegenden Dachsaum zurückzusetzen und durch Sichtschutzelemente

gestalterisch in die Dachlandschaft zu integrieren. 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, Färbelungen 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 Straße Am Freigarten im Nordwesten, die Keplerstraße im Südosten, die Josefigasse im Nordosten und die Gabelsbergerstraße im Südwesten.

Der gesamte Planungsbereich liegt innerhalb der höchsten Kategorie bezüglich der Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Diverse Haltestellen sind in der Keplerstraße bzw. am Lendplatz gegeben.

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

An der Josefigasse ist (im Bereich der Grundstücke Nr. 428 und 429; KG Lend) bereits im 4.0 Flächenwidmungsplan eine Verbreiterung der Verkehrsfläche dargestellt.

Im westlichen Abschnitt der Straße Am Freigarten ist eine Begradigung der südlichen Straßenflucht im gegenständlichen 04.40.0 Bebauungsplan vorgesehen; die Abtretungsfläche im Ausmaß von rd. 90 m² soll nach Umsetzung eines Neubaus in das öffentliche Gut übernommen werden.

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 (1 Stellplatz je 70 - 80 m² Wohnnutzfläche bzw. bei Büronutzungen je Dienstnehmer:in zwischen 0,09 und 0,25 PKW-Stellplätze oder bei Ladengeschäften, Geschäftshäusern und Gastgewerbe je Dienstnehmer:in zwischen 0,39 und 0,75 PKW-Abstellplätze).

Die maximale Ausdehnung von Tiefgaragen ist auf den Bereich zwischen den straßenseitigen Baufluchtlinien und den hofseitigen Tiefgaragen-Grenzen beschränkt, welche im Plan, unter Berücksichtigung erhaltenswerter Baumbestände, graphisch dargestellt wurden. Die Errichtung zusammenhängender Tiefgaragen über mehrere Grundstücke bzw. Bauplätze ist innerhalb dieser grafischen Abgrenzungen zulässig.

Bei Bauplätzen mit einer Größe unter 800 m² (nach Abzug eventuell erforderlicher Verkehrsflächen) kann im Hinblick auf die Grundstückskonfiguration und die Zweckmäßigkeit und Machbarkeit einer Garagierung auf den einzelnen Bauplätzen aufgrund der Lage innerhalb der ÖV-Kategorie 1 von einer Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Abstellplätzen abgesehen werden.

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

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.

Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen (oberirdische Abstellflächen), ebenerdig (fahrend erreichbar), diebstahlhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Werden mehrere Baukörper geplant sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den Nutzer:innen den kürzest möglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten. Allenfalls geplante Fahrradrampen sind entsprechend der OIB-RL 4 „Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit“ i.d.g.F. auszuführen.

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

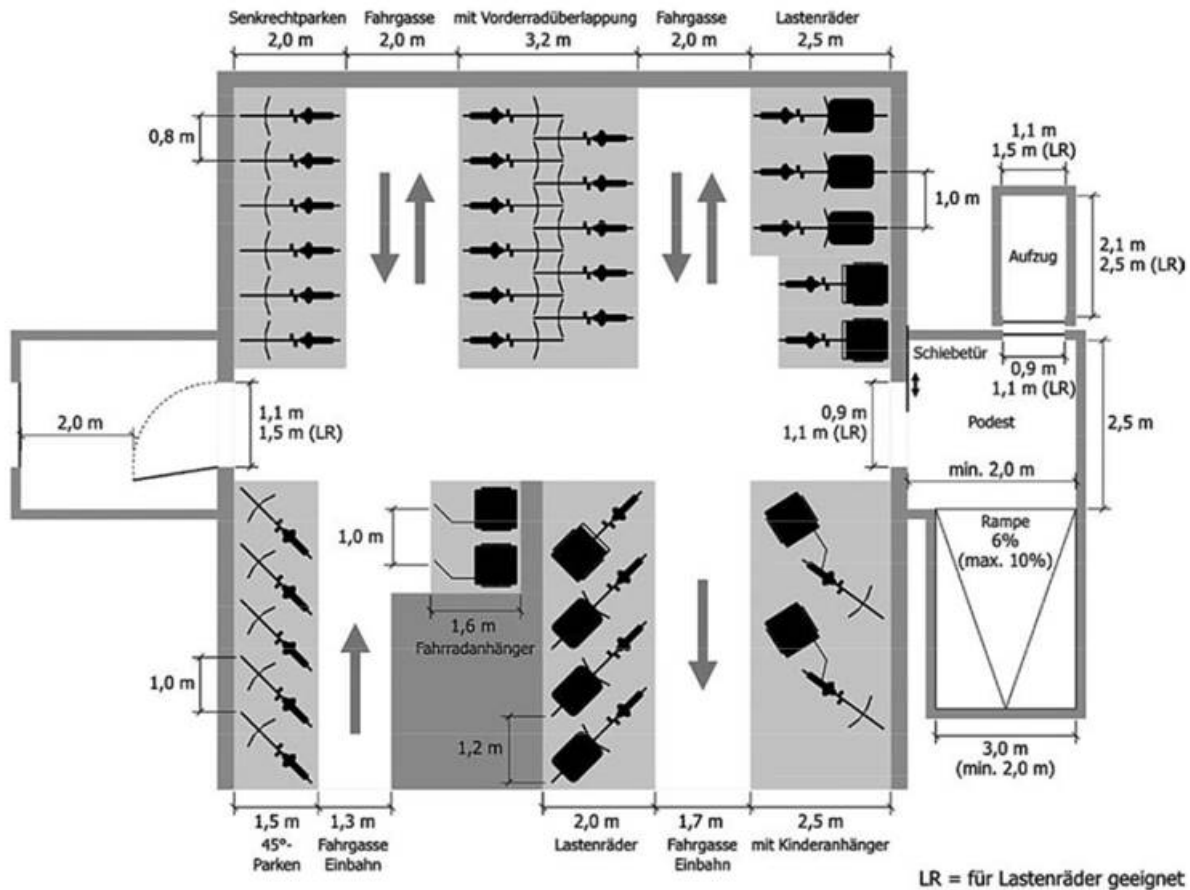


Abbildung 1: Mindestmaße für ebenerdige Fahrradaufstellung und Zufahrten bzw. Zugänge, Vgl.: RVS 03.02.13, S.81

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Das Planungsgebiet ist bereits überwiegend bebaut und weist daher innerhalb der Hofbereiche und der Vorgartenzonen entlang der Gabelsbergerstraße und Am Freigarten eine entsprechende Begrünung auf.

Die als erhaltenswert definierten Bestandsbäume wurden sind im Plan entsprechend erkenntlich gemacht.

In den straßenbegleitenden Vorgartenzonen sind Baumpflanzungen derzeit nur in einem untergeordneten Ausmaß gegeben. Unter Berücksichtigung der bestehenden Straßenraumgestaltung - insbesondere der symmetrischen Anordnung der Grünräume in der Gabelsbergerstraße - wurde die Errichtung bzw. Ergänzung der Baumreihen in den Vorgartenbereichen im Plan dargestellt.

Im betreffenden 04.40.0 Bebauungsplan ist der Bebauungsgrad durch die Festlegung von Bauflucht- und Baugrenzl原因en im Plan sowie weitere Festlegungen im Verordnungstext beschränkt. Die im Bebauungsplan-Entwurf enthaltene Bestimmung zum Grad der Bodenversiegelung (§ 3 Abs. 9 des Entwurfs) entfällt, da nunmehr durch die „Verordnung des Stadt senates der Landeshauptstadt Graz vom 6. Juli 2023 über die Festlegung des

„Grünflächenfaktors“ eine entsprechende Verordnung für das gesamte Stadtgebiet in Rechtskraft erwachsen ist.

Je 250 m² Freifläche ist ein Laubbaum zu pflanzen; auf die plangrafische Festlegung von Baumpflanzungen wurde, abgesehen von den Straßenraumprägenden Baumreihen, im gegenständlichen 04.40.0 Bebauungsplan-Entwurf verzichtet.

Für Neubauten 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.

Geländeänderungen 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 04.40.0 Bebauungsplan „Am Freigarten – Josefigasse – Keplerstraße – Gabelsbergerstraße“ 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)