



Stadt Graz
Stadtplanungsamt
Referat Bebauungsplanung

Bearbeiter
DI Thomas Wagner-Bornik

Berichtersteller:in
GR Piffl-Percevic

Graz, 12. Dezember 2024

Bericht an den Gemeinderat

GZ.: A 14 - 025186/2024/0020

14.43.0 Bebauungsplan

„Seidenhofstraße – Gaswerkstraße –
Königshoferstraße – Karl-Morre-Straße“
XIV. Bez., KG 63109 Baierdorf

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gem. § 63 Abs 1 und 3
Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 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 dem Schreiben vom 15. Juli 2021 ersucht die x3-projects GmbH & Co KG, Eigentümerin der Liegenschaft Gst. Nr. .439, 322/11, EZ 824, Gst. Nr. .466, 321/3, EZ 718, Gst. Nr. .438, EZ 677 und Gst. Nr. .825, 318/14, alle KG 63109 Baierdorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Im Planungsgebiet befinden sich noch folgende Liegenschaften: 318/29, 318/28, .583, .562, 318/25, 321/12, .482, 323/29, .638, .289, .318, .296, .297, .640, 323/20, .467, 322/8, 323/8, alle KG 63109 Baierdorf.

Das Bebauungsplangebiet weist gesamt eine Größe von ca. 11.354 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan idGF der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,2 ausgewiesen.

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

Gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes idGF liegt das Planungsareal im Bereich „Wohngebiet hoher Dichte“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegt folgende Vorplanung vor.

- Gestaltungskonzept für die Liegenschaften Königshoferstraße 30a – 38a
Verfasser: DI Jörg Jandl GmbH

Das Geviert, in dem das Bebauungsplangebiet liegt, ist im Norden von der Seidenhofstraße, im Osten von der Gaswerkstraße, im Süden von der Königshoferstraße und im Westen von der Karl-Morre-Straße umgeben.

Entsprechend den Festlegungen in den übergeordneten Planungsinstrumenten wird im gegenständlichen Planungsbereich die Errichtung einer maximal fünfgeschossigen Bebauung in Form einer Blockrandstruktur (überwiegende Festlegung der geschlossenen und gekuppelten Bauweise) ermöglicht. Im Gebiet sind entlang der Gaswerkstraße bereits Ansätze einer straßenraumbildenden Bebauung vorhanden, teilweise jedoch auch Bebauung mit begrünten Vorgartenzonen. Mit der Festlegung der Baugrenz- und Baufluchtlinien wurden diese beiden Typologien für das Gebiet festgelegt.

Darüber hinaus gibt es sowohl die Festlegung einer Mindestwohnungsgröße als auch eine Bestimmung wie groß die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten auf einem Bauplatz mindestens sein darf.

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, sowie dementsprechende Umbauten. Ein Ziel des Bebauungsplans ist die zukünftige Entsiegelung und Freihaltung der Innenhöfe.

Es ist die langfristige Intention, sowohl die Baumassen entlang den Straßenzügen zu konzentrieren als auch die hochwertigen, innenliegenden Grünbereiche zu erhalten und noch weiter aufzuwerten. Des Weiteren wird auch darauf geachtet, dass innerhalb der Baugrenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit wirtschaftlichen Grundrissen sowie adäquatem Freiflächenanteil möglich ist.

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

Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 04. Juli 2024 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 14.43.0 Bebauungsplan-Entwurfes „Seidenhofstraße – Gaswerkstraße – Königshoferstraße – Karl-Morre-Straße“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 17. Juli 2024.

Auflage

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 18. Juli 2024 bis zum 26. September 2024 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010)

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde innerhalb des Auflagezeitraums am 16. September 2024 in der greenbox west, Eggenberger Allee 31 durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 18. Juli 2024 bis 26. September 2024 langten 10 Einwendungen, 1 Stellungnahmen und 1 Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein:

Nullmeldung 1 (OZ 0007)

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 16 – Verkehr und Landeshochbau
Stempfergasse 7
8010 Graz**

„Zum gegenständlichen Akt wird seitens der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, Referat Straßenbau und Verkehrswesen in Abstimmung mit der Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau eine Nullmeldung erstattet.“

Stellungnahme 1 (OZ 0017)

**Mag. Abt. 10/1 – Straßenamt
Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen**

„[...] nach Durchsicht der Unterlagen des aufliegenden Bebauungsplanes BPL 14.43.0 „Seidenhofstraße – Gaswerkstraße – Königshoferstraße – Karl-Morre-Straße “ darf seitens A10/1 mitgeteilt werden, dass zur beabsichtigten Verordnung grundsätzlich keine Einwände bestehen.

In Ergänzung zu den geplanten Eckabschrägungen in den Kreuzungsbereichen der Karl-Morre-Straße mit der Seidenhofstraße und der Königshoferstraße wird eine Bereinigung der Grundgrenzen bzw. vorhandenen Gehsteigflächen im nordöstlichen Kreuzungsbereich der Karl-Morre-Straße mit der Königshoferstraße angeregt. Alternativ wäre eine dementsprechende Anpassung der Bauflucht- bzw. Baugrenzlinien denkbar.

Jene Teilflächen, die ins öffentliche Gut übergehen, sind von Einbauten und dgl. freizuhalten. Von Seiten des Straßenamtes besteht der Wunsch, diese Flächen kosten- und lastenfrei ins öffentliche Gut übertragen zu lassen. Dies ist entweder in den jeweiligen Baubescheiden oder mittels privatrechtlicher Verträge festzuhalten.

Sollten großflächig reflektierende Metallfassaden in der Erdgeschoßzone vorgesehen werden, ist sicherzustellen, dass durch diese die Verkehrssicherheit entlang der betroffenen Straßen z.B. durch Blendung, Ablenkung usw. nicht beeinträchtigt wird. Dazu wird auf die beiden technischen Richtlinien zu visuellen Störungen RVS 05.06.11 sowie Blend- und Lärmschutz RVS 05.06.12 verwiesen, die unbedingt zu beachten sind. [...]“

Beantwortung:

Die genannten Themen können überwiegend nicht auf Ebene des raumordnungsrechtlichen Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt bzw. abgebildet werden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die relevanten Informationen an die Eigentümer:in bzw. die Bauwerber:in weitergegeben.

Einwendung 1 (OZ 0008)

„[...] meine Familie und ich sind gegen das Bauungsprojekt Gaswerkstrasse – Karl-Morre-Straße.“

Einwendungsbehandlung:

Die Planungsinstrumente der Stadt Graz, das 4.0 Stadtentwicklungskonzept, das 1.0 Räumliche Leitbild (Beschluss), der 4.0 Flächenwidmungsplan beinhalten Zielsetzungen, über die eine große gesellschaftliche und politischer Übereinstimmung besteht. Rechtsverbindliche Verordnungen regeln vorausschauend eine geordnete Siedlungsentwicklung und wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Für den gegenständlichen Planungsbereich besteht eine Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten (in Entsprechung des § 26 Abs. 26 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept), gemäß 1.0 Räumliches Leitbild wurde die Blockrandbebauung als städtebauliche Zielsetzung für den gesamten Gebietsbereich festgelegt.

Bei einer Blockrandbebauung handelt es sich um ein historisch entwickeltes, und ein vielfach erprobtes, funktionierendes und im Grazer Stadtgebiet bestehendes städtebauliches Bauungsprinzip.

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht nun konkret den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage und einem verkehrstechnisch sehr gut erschlossenen Gebiet gemäß den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes. Dies entspricht selbstverständlich den langfristigen Zielen der Stadt Graz, Siedlungsentwicklung in günstigen Lagen zu forcieren und hochwertiges Bauland für Siedlungsentwicklung zu nutzen.

Die weitestgehend geschlossene Blockrandstruktur, als baulicher Abschluss zu den angrenzenden Straßenzüge Seidenhofstraße – Gaswerkstraße – Königshoferstraße – Karl-Morre-Straße gewährleistet die Möglichkeit einer lärmberuhigten, emissionsgeschützten und gut begrünten Innenhofzone. Die Blockrandstruktur bedingt zudem eine geschlossene, gekuppelte Bauungsweise. Das auch im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan dokumentierte Ortsbild beschreibt die bereits existierende Blockrandbebauung im Gebietsbereich, der Ortsbildcharakter wird im gegenständlichen Planungsbiet in diesem Sinne entsprechend weitergeführt.

Der Rahmen der baulichen Entwicklung im Planungsgebiet wird durch die Baugrenz- und Baufluchtlinien festgelegt, die Angabe des max. zulässigen Bauungsgrades regelt konkret den zukünftigen Umgang mit Grund und Boden. Innenhöfe sind zu entsiegeln und von zukünftiger Bauung freizuhalten.

Ziel des Bauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich sowie eine möglichst ressourcensparende Weiterentwicklung der Stadt zu gewährleisten.

Einwendung 2 (OZ 0009)

„[...] hiermit lege ich [...] eine formelle Einwendung gegen die geplante Änderung des Flächenwidmungsplans in Graz, Eggenberg ein, die eine Erhöhung der Bauungsdichte rund um das Gebäude, in dem ich eine Eigentumswohnung bewohne, vorsieht.

Eine höhere Bauungsdichte wird die bestehende Infrastruktur überlasten, insbesondere die Verkehrsbelastung wird sich voraussichtlich erheblich erhöhen, was zu Staus, Lärm und einer geringen Lebensqualität führen kann. Es ist bereits jetzt abends kaum möglich, in der Nähe einen Parkplatz zu finden.

Die geplanten Änderungen werden das Stadtbild und im Besonderen das Erscheinungsbild unserer Straße beeinträchtigen. Wir bewohnen ein 3-stöckiges Gebäude, rund um uns sind dann Gebäude mit 4-1 Stockwerken möglich.

Die geplante Erhöhung der Bauungsdichte wird voraussichtlich zu einem Verlust von Grünflächen führen, die für die Lebensqualität der Anwohner von großer Bedeutung sind. Diese Flächen tragen zur Luftreinigung und zur Erhaltung der Biodiversität in unserer Stadt bei.

Ich ersuche Sie, meine Einwendung im Rahmen des Verfahrens zu berücksichtigen und eine umfassende Prüfung der Auswirkungen der geplanten Bauungsdichte-Erhöhung vorzunehmen. [...]“

Einwendungsbehandlung:

Die Planungsinstrumente der Stadt Graz, das 4.0 Stadtentwicklungskonzept, das 1.0 Räumliche Leitbild (Beschluss), der 4.0 Flächenwidmungsplan beinhalten Zielsetzungen, über die eine große gesellschaftliche und politischer Übereinstimmung besteht. Rechtsverbindliche Verordnungen regeln vorausschauend eine geordnete Siedlungsentwicklung und wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von maximal 1,2 festgelegt. Die Bebauungsdichte wird nicht erhöht. Die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes wurde ebenfalls verordnet.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

In dieser Verordnung wurde überwiegend die gekuppelte und geschlossene Bauweise sowie ein entsprechender Bebauungsgrad für die jeweiligen Baufelder festgelegt. Somit soll sichergestellt werden, dass ausreichend Grünflächen erhalten bleiben.

Eine Reduzierung der Geschossanzahl würde allerdings bedeuten, mehr Flächen zu Verbauung als auch den Bebauungsgrad und den Grad der Bodenversiegelung zu erhöhen und somit eine Verschlechterung der Grünausstattung auf den Liegenschaften in Kauf zu nehmen. Ein Ziel der Stadtplanung ist möglich ressourcensparend die Stadt weiterzuentwickeln.

Die vorgebrachten Einwendungen zu Verkehrs- und Umweltbelastungen liegen außerhalb des Gültigkeitsbereiches des Planungsgebietes und können nicht in einem Bebauungsplanverfahren nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz behandelt werden.

Einwendung 3 (OZ 0010)

„[...] Ich erhebe Einwand gegen die Höhe der Häuser in der Karl-Morre-Straße.

Das Projekt ist insgesamt zu hoch.

Ich befürworte 3 Geschoße plus ein begrüntes Flachdach für die Karl-Morre-Straße.

Es ist jetzt noch ein schöner Grünraum der zerstört wird. Sehr schön wäre auch eine Rückversetzung der Häuser in der Karl-Morre-Straße und vorne eine Reihe Bäume.“

Einwendungsbehandlung:

Die Planungsinstrumente der Stadt Graz, das 4.0 Stadtentwicklungskonzept, das 1.0 Räumliche Leitbild (Beschluss), der 4.0 Flächenwidmungsplan beinhalten Zielsetzungen, über die eine große gesellschaftliche und politischer Übereinstimmung besteht. Rechtsverbindliche Verordnungen regeln vorausschauend eine geordnete Siedlungsentwicklung und wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

In dieser Verordnung wurde überwiegend die gekuppelte und geschlossene Bauweise sowie ein entsprechender Bebauungsgrad für die jeweiligen Baufelder festgelegt. Somit soll sichergestellt werden, dass ausreichend Grünflächen erhalten bleiben.

Eine Reduzierung der Geschossanzahl würde allerdings bedeuten, mehr Flächen zu Verbauung als auch den Bebauungsgrad und den Grad der Bodenversiegelung zu erhöhen und somit eine Verschlechterung der Grünausstattung auf den Liegenschaften in Kauf zu nehmen. Ein Ziel der Stadtplanung ist möglich ressourcensparend die Stadt weiterzuentwickeln.

Einwendung 4 (OZ 0011)

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 13 – Umwelt und Raumordnung
Stempfergasse 7
8010 Graz**

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

- *Entsprechend den Vorgaben des § 41 (2) Z5 StROG kann in BPLen die Nutzung der Gebäude „Verteilung der Nutzungen [...], Anzahl der Wohnungen oder Anteil der Wohnnutzflächen, Anteil der Betriebsflächen, [...]“ geregelt werden. Die in § 2 (3) des BPLs geplante Festlegung einer durchschnittlichen Mindestgröße aller Wohneinheiten auf einem Bauplatz 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.*
- *Eine über einen BPL mögliche Überschreitung der im FWP festgelegten Bebauungsdichte bedarf einer Begründung im Sinne der Bestimmung des § 3 (1) der Bebauungsdichteverordnung. Dabei ist die Festlegung eines konkreten Maximalwertes erforderlich. Die Festlegung des § 3 (5) des BPLs und die Erläuterungen sind entsprechend zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.*
- *Generell wird angeregt, bei BPL-Festlegungen auf die Begriffe bzw. Begriffsbestimmungen des StROG bzw. des Stmk. BauG abzustellen (Baufeld/Bauplatz udgl.).*
- *Die geplante Festlegung des § 3 (6), dass bei Erhalt des Hofgebäudes eine Dichteüberschreitung [...] unzulässig ist, ist aus fachlicher Sicht in dieser Form auf Ebene des BPLs nicht möglich. Zur Umsetzung dieser Zielsetzung wären Adaptierungen von Festlegungen des BPLs und/oder zivilrechtliche Vereinbarungen erforderlich.*
- *Zur möglichen Unterschreitung der baugesetzlichen Abstände gem. den §§ 3 (7) u. 4 (5) des BPLs wird auf die Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG hingewiesen.*
- *In § 3 (9) der Entwurfsunterlagen werden lediglich für Teilflächen bzw. für die definierten Baufelder (-plätze?) des Planungsgebietes unterschiedliche Festlegungen zum maximal zulässigen Bebauungsgrad getroffen. Unter Berücksichtigung der Mindestinhalte gem. § 41 (1) Z2 StROG ist der zulässige Bebauungsgrad für sämtliche Flächen des gesamten Planungsgebietes zu definieren. Der Wortlaut ist dahingehend zu ergänzen, wobei generell unterschiedliche Festlegungen vertieft zu begründen sind.*
- *In § 4 (2) wird eine Klarstellung angeregt, dass sich diese konkrete Bestimmung auf Baugrenzlinien für Hauptgebäude bezieht, um in der Zusammenschau mit der Bestimmung des § 4 (4) für Grenzlinien für Tiefgaragen Fehlinterpretationen zu vermeiden.*
- *Im Wortlaut wird die Gebäudehöhe bzw. die Gesamthöhe für Gebäude mit 4 Geschoßen + PH mit max. 14,00m bzw. 17,50m definiert. Im Rechtsplan wird die max. Gebäudehöhe bzw. Gesamthöhe für 4G+PH im Bereich des Grundstückes .297 davon abweichend mit 15,50m bzw. 19,50m angegeben, weshalb hinsichtlich der Höhenentwicklungen generelle Prüfungen erforderlich sind.*
- *In § 5 (2) sind die maximalen Überschreitungsmöglichkeiten der festgelegten Gebäudehöhen zu begrenzen.*

- Zu § 5 (3): 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.
- Zu den Bestimmungen der §§ 5 (5) u. 6 (5) wird angeregt, die Hauptfirstrichtung bzw. Vorgaben für Dachterrassen und -gauben auch für Walmdächer eindeutig zu definieren.
- Zu den Bestimmungen des § 6 (9), dass großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden [...] unzulässig sind, sind aufgrund des Determinierungsgebotes Klarstellungen erforderlich, welches Ausmaß (zB m²) die Vorgabe „großflächig“ umfasst.
- Es ist derzeit nicht nachvollziehbar, warum Bestimmungen ua. der §§ 7 (2), (3) u. (9) ausschließlich bei Neubauten, jedoch nicht auch bei Zu- und Umbauten von Bestandsobjekten und allenfalls bei auch Zu- und Umbauten bei auf Grundlage des BPLs bewilligten, künftigen Bestandsobjekten angewandt werden sollen. Es wird dahingehend um generelle Prüfungen ersucht.
- Die Bestimmung des § 8 (1), dass Gehwege und Terrassen „in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße“ von der Begrünungsverpflichtung ausgenommen sind, ist ebenfalls nicht hinreichend konkret und durch eindeutig bestimmte, nachvollziehbare Vorgaben zu definieren.
- Gemäß den Vorgaben des § 41 (1) Z2 StROG ist als Mindestinhalt eines BPLs ua. auch der maximal zulässige Grad der Bodenversiegelung (mit Verweis auf die Begriffsbestimmung des Stmk. BauG) festzulegen. In § 4 Z18a Stmk. BauG ist die Bodenversiegelung wie folgt definiert: „Die Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann, wie z.B. mit Beton, Asphalt, Pflastersteinen oder wasser- gebundenen Decken.“ Grundsätzlich ist daher auch die Bestimmung des § 8 (3) der Entwurfs-unterlage zu adaptieren, um die oa. Vorgabe des StROG hinreichend umzusetzen.
- Zu § 8 (5): Um ua. dem Determinierungsgebot zu entsprechen, sind zumindest in den Erläuterungen Klarstellungen erforderlich, wie das „geringfügige Ausmaß“ von befestigten Flächen innerhalb der Grünflächen zu bemessen ist.
- Auch der in § 8 (8) angeführte Begriff „befestigter Bereich“ ist nachvollziehbar zu definieren. Wie ist dieser „Bereich“ zB im Rahmen einer baurechtlichen Beurteilung abzugrenzen?
- Allgemein sind sämtliche Festlegungen des BPLs im Sinne der gebotenen Nachvollziehbarkeit und der gängigen Rechtsprechung fachlich zu begründen. Aus den vorliegenden Erläuterungen sind einzelne Entscheidungsgrundlagen (ua. hinsichtlich abgestufter Höhenentwicklungen, Grenzlinien für Tiefgaragen, Straßenfluchtlinien/Abtretungsflächen, Einschränkungen für bestehende Gebäude, Geländeänderungen) nicht hinreichend erkennbar. Generell sind – insbesondere unterschiedliche – Festlegungen unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der geplanten Entwicklung vertieft zu begründen, wobei auch auf die Einhaltung der gebotenen Gleichbehandlung – insbesondere bei baulichen Beständen, die nunmehr außerhalb der Baugrenzlinien liegen und deren bauliche Entwicklung aufgrund der Bestimmungen des § 10 der Entwurfsunterlagen eingeschränkt wird – hingewiesen wird. Die Erläuterungen sind dahingehend zu prüfen und allenfalls zu ergänzen.
- Hinsichtlich der Festlegungen des Räumlichen Leitbildes ist in den Erläuterungen ergänzend darzulegen, warum davon ausgegangen wird, dass die verfahrensrelevanten Bestimmungen dieser übergeordneten Vorgabe im BPL hinreichend umgesetzt wurden. Dabei wird im Räumlichen Leitbild für den Bereichstyp „Blockrandbebauung“ ua. ausschließlich die geschlossene Bauweise festgelegt, weshalb es mit Verweis auf die Vorgaben des § 8 (1) StROG derzeit nicht nachvollziehbar ist, warum mit den in den Entwurfsunterlagen auch vorgesehenen offenen und gekuppelten Bauweisen von Übereinstimmungen mit den Festlegungen des Räumlichen

Leitbildes ausgegangen wird. Hinsichtlich der „Funktionsdurchmischung“ wird im Räumlichen Leitbild definiert, dass im Zuge von BPLen verbindliche Festlegungen zu treffen sind. Auch diesbezüglich ist es derzeit nicht nachvollziehbar, warum von einer Übereinstimmung mit den Festlegungen des Räumlichen Leitbildes ausgegangen wird.

Diesbezüglich werden generelle Prüfungen als erforderlich erachtet und es sind die Erläuterungen dahingehend zu vertiefen. Allenfalls wäre die Anwendung von Ausnahmestimmungen darzulegen bzw. wären Adaptierungen des Wortlautes und/oder des Rechtsplanes erforderlich.

- *Für die verbindliche Umsetzung der in den Erläuterungen auf Seite 27 auch angeführten detaillierten Vorgaben zu Stellplätzen ua. für Verkaufsgeschäfte, Gastgewerbe-, Studentenheim- und Hotelnutzungen sowie für die Anwendung der dort angeführten Ausnahme für erforderliche Pflichtabstellplätze gemäß §§ 7 (2) u. (3) wären entsprechende Wortlautfestlegungen erforderlich. Auch dahingehend wird um Prüfungen ersucht.“*

Einwendungsbehandlung:

Einem Teil der formulierten Einwendungspunkte konnte durch entsprechende Ergänzungen und Korrekturen in der Verordnung und im Erläuterungsbericht zum 14.43.0 Bebauungsplan entsprochen werden.

Ad Pkt. Festlegung einer durchschnittlichen Mindestgröße aller Wohneinheiten

gem. § 2 (3) des Bebauungsplans

Eine endgültige Überprüfung, ob die durchschnittliche Mindestgröße aller Wohneinheiten auf einem Bauplatz eingehalten werden kann, ist dementsprechend nur auf Grundlage von konkreten Bauvorhaben mit vergleichbaren Wohnungsschlüsseln möglich und zielt darauf ab, einen ausgewogenen Wohnungsmix innerhalb des Bebauungsplangebietes zu bewirken.

Zudem darf hierzu angemerkt werden, dass entsprechende Möglichkeiten zur Festlegung ausschließlich in den „Kann-Bestimmungen“ (unter § 41 Abs. 2 Z 5) enthalten sind.

Ad Pkt. Überschreitung der im FWP festgelegten Bebauungsdichte gem. § 3 (5) des Bebauungsplans

Die Beschreibung der städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der Bebauungsdichtewerte im Bebauungsplan wurde im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan ergänzt.

Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes in allen drei Dimensionen – Länge, Tiefe, Höhe – durch Baufluchtlinien, Baugrenzl意思 und Gebäudehöhen- bzw. Gesamthöhen-Begrenzungen ist die mögliche Bruttogeschossfläche und somit die mögliche Bebauungsdichte definiert, auch wenn keine konkrete Zahl festgelegt worden ist.

Ad Pkt. Bebauungsdichte gem. § 3 (6) des Bebauungsplans

Nach juristischer Abklärung mit der Bau- und Anlagenbehörde kann im Bebauungsplan ein Abbruch der Hofbebauung zu Gunsten eines straßenseitigen Gebäudes festgelegt werden, wenn dies entsprechend begründet ist.

Im Erläuterungsbericht wurde die Festlegung der Bebauungsdichte-Überschreitung dahingehend ergänzt, dass zum Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen im geschlossenen Siedlungsbereich zunächst bestehende und die Innenhofsituation störende Baumassen abzurechen sind, bevor ein zusätzliches straßenseitiges Gebäude errichtet werden kann. Der Bebauungsplan verfolgt den immanenten Ansatz, dass erst durch den Abbruch von Hofgebäuden der Erhalt und der weitere Ausbau des Grünraumes als eine notwendige Voraussetzung für die Sicherung der Qualität der Hofsituation erfolgen kann.

Ad Pkt. Unterschreitung der baugesetzlichen Abstände gem. §§ 3 (7) u. 4 (5) des Bebauungsplans

Eine Unterschreitung der Gebäude- bzw. Grenzabstände kann lt. Juristen in der Bau- und Anlagenbehörde im Bebauungsplan festgelegt werden, wenn dies entsprechend begründet ist.

Dementsprechend wurde im Erläuterungsbericht auf der Seite 24 und 25 folgendes ergänzt:

„Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht-, Baugrenz- und Höhenzonierungslinien und den max. Gebäude- bzw. Gesamthöhen festgelegt. In Anlehnung an die bestehenden Gebäudetiefen der historischen Blockrandbebauung entlang der Gaswerkstraße wurden die Baugrenzl原因en so definiert, dass sich bei der angestrebten Nachverdichtung die zukünftige Bebauung entlang der jeweiligen Straßenzüge konzentriert und die Innenhofbereich mit einer entsprechenden Grünausstattung aufgewertet werden. Die Gebäude- bzw. Grenzabstände sind teilweise bereits im Bestand unterschritten. Die bestehenden Gebäude wurden im Bebauungsplan gesichert und durch Bauflucht- und Baugrenzl原因en beschrieben. Die Blockrandbebauung verfügt als kompakte straßenraumbildende Bebauung über ein klares Ordnungsprinzip. Sie zeichnet sich im Regelfall durch eine vorwiegend einheitliche Traufhöhe, eine durchgehende straßenseitige Bauflucht und einen grünen bauplatzübergreifenden Innenhof aus. Daher wurde auch im Bereich der Seidenhofstraße, Gaswerkstraße und Karl-Morre-Straße eine weitestgehend einheitliche Gebäude- und Gesamthöhe festgelegt.

Es wird auch darauf geachtet, dass innerhalb der Baugrenzl原因en eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit wirtschaftlichen Grundrissen sowie adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Unterschreitungen der Gebäudeabstände sind, wenn überhaupt denkbar, durch die Festlegung der Baugrenzl原因en und Gebäude- bzw. Gesamthöhen bestimmt.“

Ad Pkt. Bebauungsgrad gem. § 3 (9) des Bebauungsplans

Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes - Baufluchtlinien, Baugrenzl原因en im Planwerk und der formalen Gestaltung im § 6 der Verordnung ist der mögliche Bereich für zukünftige Bebauung dermaßen eingeschränkt, dass die Festlegung von konkreten Zahlen für sämtliche Teilflächen des Planungsgebietes als überflüssig erscheint.

Bebauungsgrade wurden im Sinne des Effizienzprinzips nur dort festgelegt, wo dies als Reglementierungswerkzeug unter Berücksichtigung der Mindestinhalte gem. § 41 (1) Z2 StROG notwendig war.

Ad Pkt. Konkrete Bestimmung von Baugrenzl原因en für Hauptgebäude gem. § 4 (2) des Bebauungsplans

Der § 4 (2) des Verordnungstextes wurde konkretisiert:

„Die Baugrenzl原因en für Hauptgebäude gelten nicht für Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten (für Bestandsgebäude), Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.“

Ad Pkt. abweichende Gebäudehöhe bzw. Gesamthöhe im Bereich des Grundstückes .297 im Wortlaut und Rechtsplan

Es erfolgt der Hinweis, dass im Planwerk zum Bebauungsplan-Entwurf zwischen dem Grst. Nr. 323/20, KG Baierdorf und dem Grst. .297, KG Baierdorf entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze eine Höhenzonierungsl原因e festgelegt ist, sodass für die jeweilige Liegenschaft durchaus unterschiedliche Höhenentwicklungen möglich sind.

Ad Pkt. max. Überschreitungsmöglichkeiten der festgelegten Gebäudehöhen gem. § 5 (2) des Bebauungsplans

Der Terminus „untergeordnet“ kann lt. dem Wörterbuch „Duden“ auch mit den Begriffen „weniger wichtig, zweitrangig, nicht so bedeutend“ ersetzt werden.

Mit der im Verordnungswortlaut eingeräumten Möglichkeit zur „untergeordneten Überschreitung“ der maximalen Gebäudehöhen von Liften und kleineren Dachaufbauten ist ein entsprechender Spielraum für technische Anlagen bzw. kleinere zwingend notwendige Aufbauten festgelegt, um keine Widersprüche in den nachgereihten Bauverfahren zu generieren. In diesem Zusammenhang wird auch angemerkt, dass Detailangaben zu Gebäudehöhen ausschließlich in den „Kann-Bestimmungen“ (unter § 41 Abs. 2 Z. 6) enthalten sind.

Der Erläuterungsbericht wurde diesbezüglich aktualisiert.

Ad Pkt. Geschosshöhe der Erdgeschosszonen gem. § 5 (3) des Bebauungsplans

Auf Grund der Größe des Planungsgebietes und im Sinne einer bedarfsorientierten Entwicklung wird von einer Festlegung der Nutzung im straßenseitigen Erdgeschoss Abstand genommen und auf die im StROG festgelegten Nutzungsmöglichkeiten im „Allgemeinen Wohngebiet“ verwiesen.

Gemäß § 30 Abs. 1 Z. 2 sind allgemeine Wohngebiete jene Flächen, die vornehmlich für Wohnzwecke bestimmt sind, wobei auch Nutzungen zulässig sind, die den wirtschaftlichen, sozialen, religiösen und kulturellen Bedürfnissen der Bewohner von Wohngebieten dienen (z. B. Verwaltung, Schulen, Kirchen, Krankenanstalten, Kindergärten, Garagen, Geschäfte, Gärtnereien, Gasthäuser und sonstige Betriebe aller Art), soweit sie keine dem Wohncharakter des Gebietes widersprechenden Belästigungen der Bewohnerschaft verursachen.

Im Gebietsbereich sind bereichsweise in den Erdgeschosszonen ebenso Wohnnutzungen vorhanden. Dies trifft insbesondere für die Seidenhofstraße und die Gaswerkstraße zu. Daher ist im Falle von Wohnnutzungen im Erdgeschoss die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante von Wohnräumen mindestens 0,80 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben.

In der Zusammenschau mit einer regen Sockelzone wurde die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen innerhalb des Planungsgebietes mit mindestens 3,80 m festgelegt, um eine belebte, nutzungsneutrale (flexible) Erdgeschosszone mit beispielsweise Büro- oder Gewerbenutzungen (Cafés, Lokale, Bäckereien, auch Gemeinschaftsräume, etc.) zu ermöglichen.

Ad Pkt. Hauptfirstrichtung bzw. Vorgaben für Dachterrassen und -gauben gem. §§ 5 (5) und 6 (5) des Bebauungsplans

Die §§ 5 (5) und § 6 (5) des Verordnungstextes wurden konkretisiert:

„Bei Sattel- und Walmdächern hat die Hauptfirstrichtung parallel zu den jeweiligen angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.“

„Bei Sattel- und Walmdächern haben eingeschnittene Dachterrassen und Dachgauben von der Traufe mindestens 1,00 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,50 m Abstand einzuhalten, bei Dachgauben hat die Summe der Längen weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.“

Ad Pkt. Fassadengestaltung gem. § 6 (9) des Bebauungsplans

Im Hinblick drauf, dass die Einschränkung möglicher Materialien, Farben sowie Oberflächenbehandlungen im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz in den „Kann-Bestimmungen“ (unter Abs. 2 Z. 9) mit dem Hinweis „(fließend bis Maximalinhalt)“ enthalten ist, bleibt eine diesbezügliche Anwendung offensichtlich der Gemeinde überlassen. Unter Berücksichtigung des Gebietsbereiches sowie hinsichtlich der Struktur und des Erscheinungsbildes der Bestandsbebauung, wurde von einer dezidierten Quadratmetervorgabe von Fassadenflächen abgesehen, zumal die Einfügung zukünftiger Bauvorhaben in das Straßen-, Orts und Landschaftsbild unabhängig von den Festlegungen der Bebauungsplanverordnung gemäß den Festlegungen des Steiermärkischen Baugesetzes im Bauverfahren zu beurteilen ist.

Ad Pkt. Bestimmungen der §§ 7 (2), (3) und (9) für Neubauten

Hierzu darf festgehalten werden, dass der Stellplatzschlüssel von der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt wird und sich auf die Errichtung von Neubauten abhängig von der jeweiligen Nutzung bezieht. Eine gesonderte Detailfestlegung von erforderlichen PKW-Abstellplätzen bei Zu- und Umbauten erscheint weder in der Umsetzung als praktikabel noch als zielführend.

Ad Pkt. Festlegungen für Gehwege und Terrassen gem. § 8 (1) des Bebauungsplans

Im Hinblick drauf, dass die Gestaltung von Grün- und Freiflächen im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz in den „Kann-Bestimmungen“ (unter § 41 Abs. 2 Z. 8) mit dem Hinweis „(fließend bis Maximalinhalt)“ enthalten ist, bleibt eine diesbezügliche Anwendung offensichtlich der Gemeinde überlassen.

Unter Berücksichtigung der Struktur und des Erscheinungsbildes des Planungsgebietes wurde im § 8 (1) des Verordnungstextes von einer eindeutigen Festlegung von befestigten Flächen abgesehen, zumal die Einfügung zukünftiger Bauvorhaben samt dazugehöriger Freiflächen in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild unabhängig von den Festlegungen der Bebauungsplanverordnung gemäß den Festlegungen des Steiermärkischen Baugesetzes im Bauverfahren zu beurteilen ist.

Ad Pkt. Grad der Bodenversiegelung gem. Vorgabe des § 41 (1) Z3 StROG sowie Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz gem. § 8 (3) des Bebauungsplanes

In Bezug auf die erforderliche Festlegung eines „Grades der Bodenversiegelung“ für die verbliebenden Freiflächen wird darauf hingewiesen, dass dieser in der Stadt Graz nunmehr durch die „Verordnung des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 6. Juli 2023 über die Festlegung des Grünflächenfaktors“ definiert wird und daher auf eine entsprechende Festlegung im Bebauungsplan verzichtet werden kann.

Ad Pkt. geringfügiges Ausmaß an befestigte Flächen gem. § 8 (5) des Bebauungsplans

Sollte es in den nachgereichten Bauverfahren zu Unstimmigkeiten bei den Begrifflichkeiten kommen, bietet das Stadtplanungsamt Auskunft- und Beratungstätigkeit an, die Inhalte der Bebauungsplanung erläutert und die Bürger:innen informiert.

Bei Unklarheiten, Begriffsschwierigkeiten etc. wird auf diesem Weg versucht, diese bestmöglich zu klären.

Ad Pkt. Befestigte Bereich gem. § 8 (8) des Bebauungsplans

Hinsichtlich des Begriffs „befestigte Bereiche“ sei erwähnt, dass die Gestaltung von Grün- und Freiflächen im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz in den „Kann-Bestimmungen“ (unter § 41 Abs. 2 Z. 8) mit dem Hinweis „(fließend bis Maximalinhalt)“ enthalten ist, bleibt eine diesbezügliche Anwendung offensichtlich der Gemeinde überlassen.

Unter Berücksichtigung der Struktur und des Erscheinungsbildes des Planungsgebietes wurde im § 8 (8) des Verordnungstextes von einer eindeutigen Definition des Begriffs „befestigte Bereiche“ und deren dezidierten Abgrenzung abgesehen, zumal die Einfügung zukünftiger Bauvorhaben samt dazugehöriger Freiflächen in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild unabhängig von den Festlegungen der Bebauungsplanverordnung gemäß den Festlegungen des Steiermärkischen Baugesetzes zu beurteilen ist. Zudem ist gem. §8 (13) des Verordnungstextes im Bauverfahren zusätzlich ein Außenanlagenplan vorzulegen, um die Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung, die auch die nachhaltige Entwicklung von Baumpflanzungen beinhaltet, nachvollziehbar zu machen.

Ad Pkt. sämtliche Festlegungen des BPLs im Sinne der gebotenen Nachvollziehbarkeit und der gängigen Rechtsprechung

Der Erläuterungsbericht wurde diesbezüglich aktualisiert.

Ad Festlegungen des Räumlichen Leitbildes für den Bereichstyp „Blockrandbebauung“

Gemäß den zulässigen Ausnahmebestimmungen des 1.0 Räumlichen Leitbildes und auf Grund von zweitinstanzlichen Entscheidungen des Landesverwaltungsgericht Steiermark sind auch für den Bereichstypen „Blockrandbebauung“ in Zusammenschau mit den baulichen Beständen, die offene, die gekuppelte und die geschlossene Bebauung zulässig, um einen rechtswidrigen Zustand und eine Unbebaubarkeit der vollwertigen Baulandflächen auszuschließen.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde unter Bedacht der teils in Ansätzen vorhandenen Blockrandstruktur entlang der Seidenhofstraße, Gaswerkstraße und Königshoferstraße sowie unter Berücksichtigung der Gebietsverträglichkeit im Sinne des Erhalts des bestehenden Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes erstellt. In Hinblick auf die Bestandsituation entlang der Seidenhofstraße und dem westlichen Abschnitt der Königshoferstraße wurde eine Fortführung der offenen bzw. gekuppelten Bebauungsstruktur in diesen Teilbereichen vorgesehen.

Die Entwicklung einer straßenbegleitenden, allseits geschlossenen Blockrandbebauung im eigentlichen Sinn kann daher in den Bereichen des Gevierts insofern ausgeschlossen werden, da durch die Einhaltung der Bestimmung einer geschlossenen Bauweise ein rechtswidriger Zustand gemäß Stmk. Baugesetz entstehen würde.

Auf Grund der Größe des Planungsgebietes und im Sinne einer bedarfsorientierten Entwicklung wird von einer verbindlichen Festlegung der Nutzung Abstand genommen und auf die im § 30 Abs. 2 des StROG festgelegten Nutzungsmöglichkeiten im „Allgemeinen Wohngebiet“ verwiesen.

Eine verbindliche Nutzungsfestlegung ist bewusst nicht berücksichtigt. Die innerhalb des Bereichstyp Blockrandbebauung gelegenen Gebiete zeichnen sich im Bestand durch eine hohe Nutzungsmischung aus. Dies auch, weil die klassische Gründerzeit aufgrund der hohen Raumhöhen und aufgrund der Raumzuschnitte als nutzungs offen zu bezeichnen ist. Unterschiedliche Nutzungen sind daher in derselben Kubatur möglich.

Dies erfolgt auch unter der Prämisse des § 1 Abs. 2 im StROG, indem auf die gegebenen Strukturverhältnisse und auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Erfordernisse des Umweltschutzes reagiert und auf die wirtschaftlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung und die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft Bedacht genommen wird.

Ad Pkt. Erläuterung zu Stellplatzvorgaben gem. §§ 7 (2) und (3) des Bebauungsplanes

Im Hinblick drauf, dass die Regelungen für den ruhenden Verkehr bezüglich Reduktion oder Erhöhung der Anforderungen im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz in den „Kann-Bestimmungen“ (unter Abs. 2 Z. 3) mit dem Hinweis „(fließend bis Maximalinhalt)“ enthalten ist, bleibt eine diesbezügliche Anwendung offensichtlich der Gemeinde überlassen. Mit Bedachtnahme auf den Gebietscharakter wurden die wesentlichen Kennwerte für die Wohn- und Büronutzung in der Verordnung festgelegt. Für etwaige gesonderte Nutzungen (gastgewerbliche Nutzung sowie Hotel und Studentenheimnutzung) sind im Erläuterungsbericht diesbezüglich ergänzende Angaben zur Anzahl von PKW-Abstellplätzen definiert.

Einwendung 5 (OZ 0012)

„[...] Schade, wenn ein so schönes Erholungsgebiet plus Wohngegend noch mehr zu BETONIERT wird. Es gibt die Reinighausgründe, wo so viele Wohneinheiten noch nicht bezogen sind, und im gesamten Graz gibt es sicher auch noch genügend, die sich keiner leisten kann.

Warum muss unserer Ansicht diesen zwei verbleidenden Grundstücken KHST. [Königshoferstraße] 30A und 32A jeder Komfort genommen werden.

Weniger Sonne und Tageslicht, Lärmbelästigung viel mehr Zu- Abfahrten von Autos, Mopeds usw. Laut Bebauungsplan 5 Stockwerke.

Warum gibt es kein tolles Angebot für KHST. [Königshoferstraße] 30A und 32A für einen tolle Ablöse und einen fixen Einzug ins NEUE 14.43.0 im Erdgeschoss und Garten Nutzung plus Freigang für Mutters geliebten 2 Katzen.

Diese Verkäufe in dieser wunderschönen Gegend hätte es sicher NIE gegeben.

Leider konnte eine Person eine Immobilie nicht optimal NÜTZEN und wurden daher Diverse in der KHSTR. [Königshoferstraße] zum Verkauf überredet.“

Einwendungsbehandlung:

Grundsätzlich ist anzumerken, dass in dieser Einwendung vermehrt Punkte angesprochen werden, die nicht im Gültigkeitsbereich des 14.43.0 Bebauungsplan liegen oder nicht in einem raumordnungsrechtlichen Verfahren abgewickelt bzw. gelöst werden können.

Die Planungsinstrumente der Stadt Graz, das 4.0 Stadtentwicklungskonzept, das 1.0 Räumliche Leitbild (Beschluss), der 4.0 Flächenwidmungsplan beinhalten Zielsetzungen, über die eine große gesellschaftliche und politischer Übereinstimmung besteht. Rechtsverbindliche Verordnungen regeln vorausschauend eine geordnete Siedlungsentwicklung und wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

In dieser Verordnung wurde überwiegend die gekuppelte und geschlossene Bauweise sowie ein entsprechender Bebauungsgrad für die jeweiligen Baufelder festgelegt. Somit soll sichergestellt werden, dass ausreichend Grünflächen erhalten bleiben.

Eine Reduzierung der Geschossanzahl würde allerdings bedeuten, mehr Flächen zu Verbauung als auch den Bebauungsgrad und den Grad der Bodenversiegelung zu erhöhen und somit eine Verschlechterung der Grünausstattung auf den Liegenschaften in Kauf zu nehmen. Ein Ziel der Stadtplanung ist möglich ressourcensparend die Stadt weiterzuentwickeln.

Einwendung 6 (OZ 00013)

„[...] Die Bezeichnung „Stellungnahme und Einwendungen“ beruht darauf, weil es sich hier um eine das Sachgebiet „Stadtplanung“ übergreifende Thematik handelt. Es geht uns um die Stadtentwicklung, um Umweltaspekte und um die Verkehrsplanung bzw. konkret um das Parkraummanagement.

Es wird darauf hingewiesen, dass es, weil wir auch hier gleichermaßen betroffen sind, bereits für den Bebauungsplan-Entwurf 14.42.0 zu Einwendungen hätte kommen sollen. Zwischen der Informationsveranstaltung vom 21.09.2023, bei der einige Fragen nicht beantwortet werden konnten, und der Einwendungsfrist am 28.09.2023, war dies jedoch aus zeitlichen Gründen nicht mehr möglich.

Auf Grund etlicher Übereinstimmungen dem Grunde, den Merkmalen wie auch den Auflagen nach, beziehen wir uns auch auf den Bebauungsplan 14.42.0. Auch weil die geplante Fahrradstraße in der Gaswerkstraße an beiden Gevierten vorbeiführt. Zahlenangaben unsererseits beziehen sich auf die aus dem Katasterplan (GIS-Steiermark) und den beiden Bebauungsplan-Entwürfen M 1:500 (PDF) zu entnehmende Maße, sofern vorhanden. Bitte diese Zahlenangaben wie auch alle anderen Zahlen (Berechnungsergebnisse) zu prüfen.

Für unsere Stellungnahme und Entgegnung sind relevante Auflagen gemäß den Verordnungen in den beiden Bebauungsplänen folgende:

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

§ 2 (3) Die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten auf einem Bauplatz muss mind. 50 m² betragen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Student:innen- und Pflegeheime und dgl.

§ 7 (2) Bei Neubauten ist je 60-80 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.

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

Bestand und Bebauungsplan-Szenario:

- Im Geviert 14.42.0 befinden sich 18 Wohnobjekte verschiedenster Größe und Bestandsdauer. Im Wesentlichen gibt es hier eine offene Randverbauung, und in deren Innenraum eine, grob geschätzt, etwa 5.000 m² große, durchgehende und weitgehend naturbelassene Grünfläche. Hier ist auch die Seidenhofstraße unterbrochen. Nach dem Bebauungsplan ist es möglich, in diesem Geviert Objekte mit einer BGF von insgesamt abgerundet 20.000 m² zu errichten. Umgelegt auf die NGF mit einem Faktor*

von 0,6 (siehe auch Angabe der TU Wien) ergeben sich abgerundet 12.000 m². Somit sind bei einer durchschnittlichen Wohnnutzfläche von 50 m² etwa 240 Wohnungen möglich. Die Bestandsobjekte Heinrich-Heinestraße 18+20, Gaswerkstraße 37,41a,43+47 sowie Hauseggerstraße 33,35+39 sind hierin nicht enthalten. Der Grünraum soll durch 2 Wohntürme und einen Fußgänger- und Radweg massiv reduziert bzw. zweigeteilt werden. Unter der Annahme, dass rund 60% der künftig möglichen Bewohner einen PKW haben, ergibt sich daraus ein Bedarf an abgerundet 140 Stellplätzen.

- Im Geviert 14.43.0 unterscheidet sich die Art der Wohnobjekte wie auch deren Größe und Bestandsdauer ebenso. Vermutlich ist ein mögliches Vorhaben, ausgehend von der Gaswerkstraße eine durchgehende Blockrandverbauung mit Innenhof zu schaffen, durch den 1. Weltkrieg und in weiterer Folge durch andere Einflüsse nicht weitergeführt worden. So befinden sich hier statt eines Innenhofes Einfamilienhäuser mit Grünflächen, Gartenanlagen und Carports. In diesem Geviert ist es nach dem Bebauungsplan im Entwurf möglich, Objekte mit einer BGF von insgesamt abgerundet 10.000 m² zu errichten, was umgelegt auf die NGF mit einem Faktor von 0,6 rund 6.000 m² ergibt. Bei einer durchschnittlichen Wohnnutzfläche von 50 m² sind also 120 Wohnungen möglich. Die Bestandsobjekte Seidenhofstraße 33,35+37, Gaswerkstraße 36,38,40+42, Königshoferstraße 28+40 sowie Karl-Morre-Straße 67 sind hierin nicht enthalten. Unter der Annahme, dass rund 60% der künftig möglichen Bewohner einen PKW haben, ergibt sich daraus ein Bedarf an rund 70 Stellplätzen

Stadtplanung und Siedlungspolitik:

- Ein Spaziergang zwischen Straßgangerstraße und Bayernstraße zeigt, dass anstelle von Einfamilienhäusern mit tlw. großzügigen Grünanlagen, mehrstöckige Wohnobjekte samt Tiefgaragen unter Ausnutzung der Maximalwerte in Bezug auf Bebauungsgrad und -dichte errichtet werden. Auffallend oft sind neben Wohnbaugenossenschaften private Projektträger die Bauherren. Damit hat sich auch der Ablauf umgekehrt, wie er bis in etwa der 1990 Jahre noch üblich war. Wenn genügend Wohnungsinteressenten und somit der Bedarf an einer Wohnanlage vorhanden war, wurde seitens der Wohnbaugenossenschaft mit der Errichtung der fast ausschließlich mittels Wohnbauförderung mitfinanzierten Objekte begonnen. Heute gibt es Bebauungspläne oder sie werden, häufig, von privaten Projektträgern beantragt. Die Ausgangslage ist meist dieselbe: ein oder mehrere Einfamilienhäuser werden samt allen zugehörigen Grundflächen gekauft und dann wird ein Mehrparteienobjekt mit Tiefgaragen errichtet. An der Bautafel gibt es bereits die erste Reklame: „Hier werden bis Oktober 2026 (Anm.: als Beispiel) Anleger- und Eigentumswohnungen mit Tiefgaragenparkplatz errichtet. Bei Interesse kontaktieren Sie bitte ...“.
- Fehlende Bedarfsorientierung: Es wird nicht mehr nach dem Prinzip Nachfrage und Angebot gebaut, sondern erst kommt das Angebot und dann werden die Wohnungen bei Willhaben, Immoscout24 oder Immowelt, aber auch über die Portale von Banken und Versicherung zum Kauf oder zur Miete angeboten.
- Minderung des Verkehrswertes bestehender Objekte und Liegenschaften: Einfamilienhausbesitzern, die ihr „Hab und Gut“ bisher nicht verkauft haben, ist es ab Rechtswirksamkeit der Bebauungspläne nicht mehr gestattet, Erweiterungen durch Zubau oder Aufstockung durchzuführen. Für unsere Wohnung führt ein möglicher Bau im Geviert 14.42.0 mit 5 Geschoßen + Penthouse trotz jetziger geringerer Geschoßhöhen zu weniger Sonneneinstrahlung in den Morgenstunden, die sich ganzjährig bemerkbar machen wird.
- Umweltbelastung und Ressourcenverbrauch: Mit der Errichtung von Wohnobjekten und Tiefgaragen wird, auch wenn in den Erläuterungen zu den Bebauungsplänen was anderes steht, geht die Bodenversiegelung weiter. Das lässt sich aus den Plandarstellungen auch leicht nachvollziehen. Und nicht nur das. Das Abtragen der Objekte und von altem Baumbestand belastet die Umwelt ebenso wie der Abbau von Ressourcen aller Art zur Errichtung der Objekte. Und das meist außerhalb von Graz! Denn, wo wird der durch das Abtragen der Objekte anfallende Bauschutt abgelagert? Von wo wird der Transportbeton angeliefert? Wo kommen die Roh- und Werkstoffe für Beton-, Stahl-, Ziegel-, Holz-, Metall- und Glaskonstruktionen, für Dachisolierungen, für Bodenbeläge u.v.a.m. her?

- *Energie, Wasser, Müll: Laut E-ON ist für einen 2-Personen-Haushalt mit einem jährlichen Stromverbrauch von etwa 3.000 kWh zu rechnen. Für die möglichen rund 240+120 ergibt das einen Gesamtjahresverbrauch von abgerundet 1 Mio. kWh. Ohne Heizung und Warmwasseraufbereitung! Die Energie Graz geht von etwa 7.500 kWh Jahresverbrauch pro Haushalt für Fernwärme aus, woraus sich ein Gesamtjahresverbrauch von rund 2,7 Mio. kWh errechnet. Ohne die nicht mitberechneten Bestandsobjekte! Hinzu kommt noch der Energiebedarf für die Ergänzung und Erweiterung technischer Infrastruktur im öffentlichen Umfeld. Bei einem Wasserbedarf von 130 Liter (lt. Umweltamt) pro Tag und Person, ergibt sich bei 360 möglichen 2-Personen-Haushalten ein täglicher Bedarf von rund 90.000 Liter bzw. rund 34.000 m³ im Jahr, wovon ein Großteil in der Kanalisation verschwindet. Und wo landet das Abwasser? Im Grazer Stadtgebiet? Nein! Laut einem Zeitungsartikel beträgt das jährliche „Müllaufkommen“ rund 500 kg pro Person. Ergibt für alle 360 der 2-Personen-Haushalte ein Gesamtjahresaufkommen von 360 Tonnen Müll aller Art.*
- *Resümee: Angesichts dessen, was man mit dem Vorantreiben einer „schnell wachsenden Stadt“ anrichtet, stellt sich die Frage, warum das, so hat es den Anschein, Niemanden in der Politik und in der Verwaltung zum Nachdenken, Umdenken und Umlenken ermuntert. Wir machen das, und erheben somit Einwand gegen den Bebauungsplan 14.43.0 und auch gegen den Bebauungsplan 14.42.0 auf Basis vorgenannter Gründe.*

Verkehrsplanung und Parkraummanagement:

- *Von einem Mitglied der Grazer Stadtregierung gibt es in der BIG vom Juni 2024 bezüglich des Mobilitätsplans 2040 Folgendes zu lesen, wobei hierin auch der Rede von der „schnell wachsenden Stadt“ ist: „Diejenigen, die auf das Auto angewiesen sind, sollen weiter mit dem Autofahren können.“ Bedeutet das im Umkehrschluss, dass alle jene, die (spätestens 2040) nicht nachweisen können, dass sie auf das Auto angewiesen sind, nicht mehr mit dem Auto im Grazer Stadtgebiet fahren dürfen?*
- *Die Gaswerkstraße soll ab 2025 in eine Fahrradstraße umfunktioniert werden. Neben einer Erweiterung der Einbahnführung, ist auf 2 Hauptmerkmale zu verweisen: es werden etwa 30 Bäumchen gesetzt, um die Straße „klimafit“ zu machen, und von den derzeit rund 160 Parkplätzen sollen 80 (!) entfallen. Eine Stellungnahme, in der die Parkplatzsituation insbesondere in den Abend- und Nachtstunden aufgezeigt wurde, ist mit einem Alternativvorschlag an alle Gemeinderatsfraktionen und an die Bezirksvertretung ergangen. Beantwortet wurde diese Stellungnahme lediglich seitens des Büros von Vizebürgermeisterin Schwentner. Mit dem Hinweis, dass genügend Parkplätze vorhanden sind!*
- *Reduktion der Parkplätze: In der Seidenhofstraße sind Ende 2023 durch Markierungen etwa 8-10 der bisher etwa 40 Parkplätze (gebührenfrei und gebührenpflichtig) entfallen. Wegen der „Einparkexperten“ schwankt die Zahl der noch verfügbaren Plätze. Einerseits wird durch die Stadtverwaltung die Anzahl der allgemein verfügbaren Parkplätze verringert. Andererseits gibt es für das Haus Karl-Morre-Straße 63 eine Besonderheit: auf öffentlichem Grund ist auf 6 Parkplätzen „das Parken nur für Bewohner des Hauses“ gestattet. Andernfalls erfolgt Abschleppung und gerichtliche Anzeige. Wir haben das Straßenamt im Februar 2024 aus Anlass der Verminderung der allgemein verfügbaren Parkplätze diesbezüglich kontaktiert. Im Mai 2024 wurde uns mitgeteilt, die rechtliche Prüfung dieser „exklusiven Nutzung“ würde einige Zeit in Anspruch nehmen. Antwort über die Rechtsgrundlage für diese „Sonderregelung“ gab es bisher keine.*
- *Vermehrung des Parkplatzbedarfs: Mit der möglichen Umsetzung der beiden gegenständlichen Bebauungspläne geht ein entsprechender zusätzlicher Parkplatzbedarf auf öffentlichem Grund einher. Mieter müssen bzw. wollen die angebotenen Tiefgaragenparkplätze, weil meist zu teuer, nicht mieten. Im Übrigen gibt es auch einige Bauplätze, bei denen die Verpflichtung zur Errichtung von Stellplätzen entfallen dürfte. Dazu kommt noch ein ständig weiter steigender Parkplatzbedarf für Zweitautos, SUVs, Firmenautos und Lieferwägen, Autos mit internationalen Kennzeichen von Frankreich bis zur Ukraine und von Polen bis Mazedonien sowie Wohnmobile im Winterschlaf und Motorräder. Die Politik und*

Verwaltung arbeiten dieser nachweislichen Entwicklung mit einer Reduzierung wie sie überall wie z.B. in der Zollgasse stattgefunden hat und in der Gaswerkstraße stattfinden soll, entgegen.

- Resümee: In Graz wird man, sofern man darauf angewiesen ist, schon noch Autofahren dürfen. Parkplatz wird man aber wohl nur mehr schwer einen in der Nähe der Wohnadresse finden. Auch deshalb erheben wir Einwand gegen den gegenständlichen Bebauungsplan-Entwurf 14.43.0 wie auch gegen Entwurf 14.42.0.

Zusammenfassung der Aspekte betreffend Einwendung zum Bebauungsplan 14.43.0 als auch zum Bebauungsplan 14.42.0 sowie Schlussbemerkungen:

- Es gibt keinen sachlich begründeten Bedarf an den möglichen Wohnungen. Weder in den Kundmachungen noch in den Erläuterungen scheint auch einer auf. Es wurde lediglich ein „Potenzial“ festgestellt, so die Aussage bei der Informationsveranstaltung für den Bebauungsplan 14.43.0. Auslöser im Geviert 14.43.0 ist das Ansuchen der x3-projects GmbH, lt. Firmen ABC mit dem Tätigkeitsfeld „Verwaltung von Beteiligungen und Immobilien“. Geschäftsführer ist DI Jandl, der angeblich auch ein Gestaltungskonzept für einen der 3 Bauplätze entwickelt hat. Der gegenständliche Bebauungsplan dient als behördliches Trittbrett, um das Bauvorhaben umzusetzen. Ähnliches wird es dann auch für die übrigen Bauplätzen geben.
- Eine Stadt muss und soll aber nicht ständig weiterwachsen. Ebenso nicht die Einwohnerzahl. Der Bodenversiegelung, der Vernichtung von wertvollem Grünraum und dem ständigen Anstieg des Verbrauchs an Baustoffen, Wasser und Energie, dem ständigen Anstieg an Abwasser und Müll, muss entgegengewirkt werden. Das geht sicher nicht durch noch mehr zwar gut wärmegeämmte Objekte, für die es aber keinen Wohnungsbedarf, sondern nur ein wirtschaftliches Eigeninteresse gibt. Das in den Medien kolportierte Vorhaben, künftig über einen Sonnenspeicher 30 % der Fernwärme für Graz zu liefern, ist auch nicht die Lösung, sondern eher Teil des Problems. Denn bisher wurden alle neuen Energiequellen durch Mehrverbrauch neutralisiert.
- Auch wenn es ein verständliches Anliegen ist, das Verkehrsaufkommen insbesondere durch den Individualverkehr zu reduzieren, kann man nicht in 15 oder 20 Jahren – siehe Mobilitätsplan 2040 – auf Stand von 1960/1970 kommen. Wir selbst bewegen uns zwar meist fußläufig und bis in die Außenbezirke als auch darüber hinaus zu 80 % per Fahrrad. Ganzjährig. Ein Auto haben wir trotzdem und einen Parkplatz brauchen wir auch. All diejenigen Besucher der Informationsveranstaltung zur Fahrradstraße, die damals kein Problem mit der Halbierung der Parkplätze hatten, haben auf unsere Frage nach einem Parkplatz geantwortet, dass sie entweder kein Auto oder eine Garage oder einen Tiefgaragenplatz haben!
- Hinsichtlich der Wünsche nach Einwohnerzuwachs, Wirtschaftswachstum, Umweltschutz, uneingeschränkter Mobilität, Verkehrsberuhigung, mehr Energie, mehr Wohlstand u.a.m., geht es um eine umfassende Betrachtung aller Aspekte im Gesamten. Das betrifft auch die Entwicklung einer Stadt wie Graz. So soll nicht Abteilung X auf ihre Ressortzuständigkeit verweisen und Abteilung Y auf ihre, wie das mit den Bebauungsplänen und der Fahrradstraße geschieht. Auf eine Straßenlänge von etwa 1,2 km Bäumchen zur Klimafitness zu setzen (Abteilung für Verkehrsplanung), Parkplätze zu halbieren, und andererseits die Versiegelung oder Vernichtung vorhandener Grünflächen zu ermöglichen (Stadtplanungsamt) und durch Neubauten Parkplatzbedarf zu generieren, erscheint uns der falsche Weg zu sein. [...]"

Einwendungsbehandlung:

Grundsätzlich ist anzumerken, dass in dieser Einwendung vermehrt Punkte angesprochen werden, die nicht im Gültigkeitsbereich des 14.43.0 Bebauungsplan liegen oder nicht in einem raumordnungsrechtlichen Verfahren abgewickelt bzw. gelöst werden können.

Ad Pkt. Mindestwohnungsgröße und durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten gem. §§ 2 (2) und (3) des Bebauungsplanes

Die durchschnittliche Wohnungsgröße im Geschoßwohnbau beträgt in Graz ca. 68 – 69 m². Zumindest rund $\frac{3}{4}$ dieses Wertes müssen im ggst. Planungsgebiet neu errichtete oder durch Nutzungsänderung entstehende Wohnbauten erreichen. Größere Projekte dürfen nicht nur einen einzigen Wohnungstyp anbieten. Dies trägt der gesunkenen durchschnittlichen Haushaltsgröße und gebotenen Ressourcenschonung ebenso Rechnung wie dem Ziel der sozialen Nachhaltigkeit und einer Eindämmung der Bewohner:innenfluktuation.

Daher wurde festgelegt, dass die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten auf einem Bauplatz mind. 50 m² betragen muss. Ausgenommen von dieser Regelung sind Student:innen- und Pflegeheime und dgl.

Ad Pkt. Herstellung sowie Entfall der Verpflichtung von PKW-Abstellplätze gem. §§ 7 (2) und (5) des Bebauungsplanes

Bei der Erstellung von Bebauungsplänen innerhalb der Stadt Graz wird die Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze (abweichend von den Regelungen im Steiermärkischen Baugesetz) als Bezugswert zur möglichen Wohnnutzfläche verordnet. So wurde für den 14.43.0 Bebauungsplan festgelegt, dass bei Neubauten je angefangenen 60 – 80 m² Wohnnutzfläche ein PKW - Abstellplatz zu errichten ist. Dieser Wert wurde unter Berücksichtigung der fußläufigen Distanzen zum öffentlichen Verkehr (Bus- und Straßenbahnhaltestellen), Kinderbetreuungsstätten und Lebensmittelmärkten ermittelt. Diese Vorgangsweise wurde durch Erfahrungswerte unterlegt und entspricht den Zielsetzungen der Verkehrspolitischen Leitlinie 2020 der Stadt Graz (Gemeinderatsbeschluss Herbst 2010). Darin wird die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds und die Reduzierung der Kfz-Wege innerhalb der Stadt als Zielsetzung festgelegt.

Ad Pkt. Stadtplanung und Siedlungspolitik

Die Planungsinstrumente der Stadt Graz, das 4.0 Stadtentwicklungskonzept, das 1.0 Räumliche Leitbild (Beschluss), der 4.0 Flächenwidmungsplan beinhalten Zielsetzungen, über die eine große gesellschaftliche und politischer Übereinstimmung besteht. Rechtsverbindliche Verordnungen regeln vorausschauend eine geordnete Siedlungsentwicklung und wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Für den gegenständlichen Planungsbereich besteht eine Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten (in Entsprechung des § 26 Abs. 26 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept), gemäß 1.0 Räumliches Leitbild wurde die Blockrandbebauung als städtebauliche Zielsetzung für den gesamten Gebietsbereich festgelegt. Bei einer Blockrandbebauung handelt es sich um ein historisch entwickeltes, und ein vielfach erprobtes, funktionierendes und im Grazer Stadtgebiet bestehendes städtebauliches Bauungsprinzip.

Der gegenständliche Bebauungsplan ermöglicht nun konkret den adäquaten Ausbau der Wohnnutzung in einer ausgezeichneten Lage und einem verkehrstechnisch sehr gut erschlossenen Gebiet gemäß den Vorgaben der übergeordneten Planungsinstrumente sowie des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes. Dies entspricht selbstverständlich den langfristigen Zielen der Stadt Graz, Siedlungsentwicklung in günstigen Lagen zu forcieren und hochwertiges Bauland für Siedlungsentwicklung zu nutzen.

Die weitestgehend geschlossene Blockrandstruktur, als baulicher Abschluss zu den angrenzenden Straßenzüge Seidenhofstraße – Gaswerkstraße – Königshoferstraße – Karl-Morre-Straße gewährleistet die Möglichkeit einer lärmberuhigten, emissionsgeschützten und gut begrüneten Innenhofzone. Die Blockrandstruktur bedingt zudem eine geschlossene, gekuppelte Bauungsweise. Das auch im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan dokumentierte Ortsbild beschreibt die bereits existierende Blockrandbebauung im Gebietsbereich, der Ortsbildcharakter wird im gegenständlichen Planungsbiet in diesem Sinne entsprechend weitergeführt.

Der Rahmen der baulichen Entwicklung im Planungsgebiet wird durch die Baugrenz- und Baufluchtlinien festgelegt, die Angabe des max. zulässigen Bebauungsgrades regelt konkret den zukünftigen Umgang mit Grund und Boden. Innenhöfe sind zu entsiegeln und von zukünftiger Bebauung freizuhalten.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich sowie eine möglichst ressourcensparende Weiterentwicklung der Stadt zu gewährleisten.

Ad Pkt. Verkehrsplanung und Parkraummanagement

Die vorgebrachten Einwendungen bzw. Vorschläge zur Straßengestaltung, Reduzierung der Umweltbelastung sowie verkehrsplanerische Festlegungen für die angrenzenden Straßenzüge liegen außerhalb des Gültigkeitsbereiches des Planungsgebietes und können nicht in einem Bebauungsplanverfahren nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz behandelt werden.

Einwendung 7 (OZ 0014)

*„[...] ich möchte Ihnen zum o.a. Bebauungsplan folgende Einwendung zur Kenntnis bringen:
Die Gesamthöhe der zu bebauenden Sektoren A, B und C sollte 3G + PH nicht überschreiten und sich dem Objekt 318/29 (siehe Foto) angleichen.*

Begründung: Eine, laut Plan ausgewiesene Gesamthöhe von bis zu 5G führt zu einem Ausblick auf eine „Zwingburg“ für die oberen Geschoße des Objektes Seidenhofstraße 35/37 und beeinträchtigt in den unteren Geschoßen den Lichteinfall speziell im Herbst/Winter.

Außerdem kann eine Ansammlung von Karl Marx Hof-ähnlichen „Vierkantern“ – auf das Grazer Stadtbild mit Bebauungsdichte 1,2 bezogen – mit zwangsbeglückender Innenhofgestaltung auch nicht der Endzweck einer Stadtplanung sein, die eigentlich bauliche Vielfalt und Abwechslungsreichtum in den Mittelpunkt stellen sollte.

Weiters gilt es zu bedenken, dass es neben o.a. Beeinträchtigungen auch zu Wertminderungseffekten für die Besitzer/Mieter der schon/nach bestehenden Anrainerobjekte kommt. [...]“

Einwendungsbehandlung:

Die Planungsinstrumente der Stadt Graz, das 4.0 Stadtentwicklungskonzept, das 1.0 Räumliche Leitbild (Beschluss), der 4.0 Flächenwidmungsplan beinhalten Zielsetzungen, über die eine große gesellschaftliche und politischer Übereinstimmung besteht. Rechtsverbindliche Verordnungen regeln vorausschauend eine geordnete Siedlungsentwicklung und wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von maximal 1,2 festgelegt. Die Bebauungsdichte wird nicht erhöht. Die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes wurde ebenfalls verordnet.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

In dieser Verordnung wurde überwiegend die gekuppelte und geschlossene Bauweise sowie ein entsprechender Bebauungsgrad für die jeweiligen Baufelder festgelegt. Somit soll sichergestellt werden, dass ausreichend Grünflächen erhalten bleiben.

Eine Reduzierung der Geschossanzahl würde allerdings bedeuten, mehr Flächen zu Verbauung als auch den Bebauungsgrad und den Grad der Bodenversiegelung zu erhöhen und somit eine Verschlechterung der Grünausstattung auf den Liegenschaften in Kauf zu nehmen.

Ein Ziel der Stadtplanung ist möglich ressourcensparend die Stadt weiterzuentwickeln.

Eine widerrechtliche Eingriffshandlung in das Grundrecht des Eigentums sowie ein *Wertminderungseffekt* der bestehenden Bebauungsstruktur kann durch die plangemäße Ausübung der hoheitlichen Planungsaufgaben der Gemeinde demnach nicht abgeleitet werden.

Einwendung 8 (OZ 0015)

„[...] Im Anhang übermitteln wir Ihnen unsere Einwendung zum Bebauungsplan-Entwurf „14.43.0 Seidenhofstraße – Gaswerkstraße – Königshoferstraße – Karl-Morre-Straße“.

Wir ersuchen, dass der Abstand zwischen unserem Wohnhaus (Königshoferstraße 40) und der Grenzlinie für die geplante Blockrandbebauung (Königshoferstraße 30a – 38a) von den im Entwurf vorgesehenen 11 Metern auf 14 Meter erhöht wird.

Im beigefügten PDF finden Sie eine ausführliche Begründung unserer Einwendung mit allen zugehörigen Berechnungen und Nachweisen.

Durch die im Plan 14.43.0 [5] festgelegte Bebauung ergibt sich mit den darin festgelegten maximalen Gebäudehöhen und Mindestabständen eine signifikante Verschlechterung der Besonnungsdauer unserer Wohnräume im ersten Stock des Wohnhauses Königshoferstraße 40 [...].

Bei Realisierung des Bebauungsplans gibt es in Zimmer I (Schlafzimmer), Zimmer II (Kinderzimmer) und Zimmer III (Kinderzimmer) gar keine Besonnung mehr. Im Wohnzimmer sinkt die Besonnungsdauer auf weniger als 2 Stunden. D.h. von vier vorhandenen Wohnräumen weisen dann drei gar keine Besonnung auf und der vierte lediglich eine geringe Besonnung. Die Reduktion der Besonnungsdauer liegt im Wohnzimmer bei mehr als 30 % und im Zimmer III (Kinderzimmer) bei 100 % (es ist dann keine Besonnung mehr vorhanden).

Neben der Besonnungsdauer ist auch die Sichtverbindung nach außen ein wichtiges Qualitätskriterium für Innenräume. Sie vermittelt Informationen über das lokale Umfeld, Wetterveränderungen und die Tageszeit. Für Kinderzimmer sind die Besonnung und die Aussicht wichtig, damit Kinder ihren Tagesrhythmus finden.

Bei den ostseitig gelegenen Räumen, Zimmer III und Wohnzimmer, verschlechtert sich durch die geplante Bebauung die Sichtverbindung nach außen wesentlich. Durch den geringen Abstand von 11 Metern zwischen unserem Haus und der Grenzlinie für die geplante Bebauung kann von diesen Zimmern aus weder der Himmel über den Häusern noch der Boden gesehen werden.

Wir ersuchen daher eine Vergrößerung des Abstandes zwischen unserem Haus (Königshoferstraße 40) und der Grenzlinie für die geplante Bebauung (Königshoferstraße 30a – 38a) von derzeit 11 Metern auf 14 Meter vorzunehmen.

Einwendungsbehandlung:

Die Planungsinstrumente der Stadt Graz, das 4.0 Stadtentwicklungskonzept, das 1.0 Räumliche Leitbild (Beschluss), der 4.0 Flächenwidmungsplan beinhalten Zielsetzungen, über die eine große gesellschaftliche und politischer Übereinstimmung besteht. Rechtsverbindliche Verordnungen regeln vorausschauend eine geordnete Siedlungsentwicklung und wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Für den gegenständlichen Planungsbereich besteht eine Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten (in Entsprechung des § 26 Abs. 26 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept), gemäß 1.0 Räumliches Leitbild wurde die Blockrandbebauung als städtebauliche Zielsetzung für den gesamten Gebietsbereich festgelegt. Bei einer Blockrandbebauung handelt es sich um ein historisch entwickeltes, und ein vielfach erprobtes, funktionierendes und im Grazer Stadtgebiet bestehendes städtebauliches Bauungsprinzip.

Die weitestgehend geschlossene Blockrandstruktur, als baulicher Abschluss zu den angrenzenden Straßenzüge Seidenhofstraße – Gaswerkstraße – Königshoferstraße – Karl-Morre-Straße gewährleistet die Möglichkeit einer lärmberuhigten, emissionsgeschützten und gut begrünten Innenhofzone. Die Blockrandstruktur bedingt zudem eine geschlossene, gekuppelte Bauungsweise.

Das auch im Erläuterungsbericht zum Bauungsplan dokumentierte Ortsbild beschreibt die bereits existierende Blockrandbebauung im Gebietsbereich, der Ortsbildcharakter wird im gegenständlichen Planungsbiet in diesem Sinne entsprechend weitergeführt.

Eine Vergrößerung des Abstandes zwischen dem Bestandsobjekt Königshoferstraße 40 (Grst. Nr. 318/29, KG Baierdorf) und der zukünftigen Bauung Königshoferstraße 38a (Grst. Nr. 318/14, KG Baierdorf) von 11,0 m auf 14,0 m ist bei der Umsetzung einer gleichsam geschlossenen Blockrandstruktur städtebaulich nicht argumentierbar. Unter Berücksichtigung der offenen Bauungsweise auf der Liegenschaft Königshoferstraße 40 werden im vorliegenden Bauungsplan-Entwurf auf der östlich angrenzenden Liegenschaft Königshoferstraße 38a die baugesetzmäßigen Grenz- und Gebäudeabstände entlang der gemeinsamen Grundgrenze eingehalten.

Einwendung 9 (OZ 0016)

„[...] Betreffend des genannten Bauungsplan-Entwurfs („Seidenhofstraße – Gaswerkstraße – Königshoferstraße – Karl-Morre-Straße“) bringe ich folgende Einwendungen vor:

Zu § 10 – Bestehende Gebäude

Einspruch gegen die Unzulässigkeit des Zubaus bei bestehenden Gebäuden.

Zu § 7 – PKW-Abstellplätze

Die vorgesehene Regelung im Zusammenhang mit den geplanten Wohnungsgrößen lässt erwarten, dass nicht jede Wohneinheit einen Abstellplatz haben wird. Die Parkmöglichkeiten in den umliegenden Straßen sind bereits jetzt ausgeschöpft.

Abschließend möchte ich mich noch für die gute Informationsveranstaltung vom 16. September bedanken, dabei allerdings doch erwähnen, dass der Zeitpunkt dafür im Hinblick der Einwendungsfrist doch sehr spät war. Zudem war die Einladung dazu nicht im versendeten Bauungsplanentwurf enthalten (RSb-Brief).“

Einwendungsbehandlung:

Ad Pkt. Bestehende Gebäude gem. § 10 (1) des Bauungsplanes

Für den gegenständlichen Planungsbereich besteht eine Bauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten (in Entsprechung des § 26 Abs. 26 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept), gemäß 1.0 Räumliches Leitbild wurde die Blockrandbebauung als städtebauliche Zielsetzung für den gesamten Gebietsbereich festgelegt.

Das Zubauen an Bestandsobjekt, die außerhalb der im Bauungsplan-Entwurf festgelegten bebaubaren Flächen liegen, würde die Intention des Bauungsplans der Hofentkernung sowie der zukünftigen Innenhoffreihaltung konterkarieren.

Ad. Pkt. PKW-Abstellplätze gem. § 7 (2) des Bebauungsplanes

Bei der Erstellung von Bebauungsplänen innerhalb der Stadt Graz wird die Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze (abweichend von den Regelungen im Steiermärkischen Baugesetz) als Bezugswert zur möglichen Wohnnutzfläche verordnet. So wurde für den 14.43.0 Bebauungsplan festgelegt, dass bei Neubauten je angefangenen 60 – 80 m² Wohnnutzfläche ein PKW - Abstellplatz zu errichten ist. Dieser Wert wurde unter Berücksichtigung der fußläufigen Distanzen zum öffentlichen Verkehr (Bus- und Straßenbahnhaltestellen), Kinderbetreuungsstätten und Lebensmittelmärkten ermittelt. Diese Vorgangsweise wurde durch Erfahrungswerte unterlegt und entspricht den Zielsetzungen der Verkehrspolitischen Leitlinie 2020 der Stadt Graz (Gemeinderatsbeschluss Herbst 2010). Darin wird die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds und die Reduzierung der Kfz-Wege innerhalb der Stadt als Zielsetzung festgelegt.

Einwendung 10 (OZ 0019)

„[...]“

- 1. Als Bewohner der Königshoferstraße 40, 8020 Graz mussten wir im Bebauungsplan BPL 14.43.0 Seidenhofstraße, Gaswerkstraße, Königshoferstraße, Karl-Morre-Straße leider feststellen, dass dieser vorsieht, sehr knapp an unser Grundstück zu bauen - zusätzlich auch von den erlaubten Stockwerken. Es ist anzunehmen, dass welcher Bauträger auch immer - auf jeden Fall die erlaubten Stockwerke auch im Bau umsetzen wird. Somit werden wir in der Früh kein Tageslicht mehr haben.*
- 2. Durch ein Bauprojekt werden sicherlich die Bäume gefällt, die in den sehr heißen Sommertagen durchaus für Abkühlung gesorgt haben. Gehen Sie einmal in der Königshoferstraße durch und dann in der Bodenfeldgasse, wo kein Baum steht - Sie werden den Hitzeunterschied merken. Lt. Schreiben sind die Bäume "erhaltenswert" - bei Baubeginn werden diese als erstes entfernt - es kann ja nur straßenseitig gebaut werden - und da wären die Bäume im Weg.*
- 3. Auf Grund der Größe eines möglichen Bauvorhabens ist davon auszugehen, dass viele neue Familien (od. auch Ein- od. Zweipersonenhaushalte) zuziehen. In Anbetracht, dass die Gaswerkstraße verkehrsberuhigt und Fahrrad-sicherer 2025 werden wird, ist davon auszugehen, dass Fahrzeuge bevorzugt die Karl-Morre-Straße nutzen werden, was zu einem höheren Verkehrsaufkommen führen wird. Im Bereich d. nördlichen Gasse befindet sich allerdings kein Gehweg, durch die Enge der Gasse kommt es auch jetzt schon immer wieder zu brenzlichen Situationen mit Fahrzeugen und Fußgängern.*
- 4. Baulärm in der Bauphase und in weiterer Folge Lärm bedingt durch die Nähe des Gebäudes werden zu gesundheitlichen Belastungen und Stress führen. Die Lebensqualität nimmt dadurch sehr stark ab.*
- 5. Wird lt. BPL 14.43.0 Seidenhofstraße, Gaswerkstraße, Königshoferstraße, Karl-Morre-Straße gebaut wird es zu einer starken Wertminderung speziell unserer Wohnung kommen.*

Wir hoffen, dass der BPL 14.43.0 Seidenhofstraße, Gaswerkstraße, Königshoferstraße, Karl-Morre-Straße noch einmal überdacht wird und Befürchtungen (s.o.) / Argumente etc. von uns als auch von weiteren Personen, die beispielsweise am 16.9. bei der Besprechung anwesend waren, berücksichtigt werden. [...]"

Einwendungsbehandlung:

Grundsätzlich ist anzumerken, dass in dieser Einwendung vermehrt Punkte angesprochen werden, die nicht im Gültigkeitsbereich des 14.43.0 Bebauungsplan liegen oder nicht in einem raumordnungsrechtlichen Verfahren abgewickelt bzw. gelöst werden können.

Ad Pkt. 1

Die Planungsinstrumente der Stadt Graz, das 4.0 Stadtentwicklungskonzept, das 1.0 Räumliche Leitbild (Beschluss), der 4.0 Flächenwidmungsplan beinhalten Zielsetzungen, über die eine große gesellschaftliche und politischer Übereinstimmung besteht. Rechtsverbindliche Verordnungen regeln vorausschauend eine geordnete Siedlungsentwicklung und wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen. In dieser Verordnung wurde überwiegend die gekuppelte und geschlossene Bauweise sowie ein entsprechender Bebauungsgrad für die jeweiligen Baufelder festgelegt. Somit soll sichergestellt werden, dass ausreichend Grünflächen erhalten bleiben.

Eine Reduzierung der Geschossanzahl würde allerdings bedeuten, mehr Flächen zu Verbauung als auch den Bebauungsgrad und den Grad der Bodenversiegelung zu erhöhen und somit eine Verschlechterung der Grünausstattung auf den Liegenschaften in Kauf zu nehmen. Ein Ziel der Stadtplanung ist möglich ressourcensparend die Stadt weiterzuentwickeln.

Ad Pkt. 2

Durch die Festlegung von ausgedehnten Freiflächen im Innenhofbereich mit entsprechenden Baumpflanzungen sowie durch das Ausmaß und die Lage der bebaubaren Flächen kann eine entsprechende Grünausstattung unter Bedachtnahme des erhaltenswerten Baumbestandes innerhalb des Planungsgebietes sichergestellt werden.

Zudem wird auf §§ 8 (4) und (6) im Verordnungswortlaut verwiesen, in dem festgelegt ist, dass die im Planwerk dargestellten Grünflächen, Baumpflanzungen und Baumbestände fachgerecht anzulegen und/oder zu erhalten sind. Zusätzlich ist pro 150 m² unbebauter Fläche ein mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Ad Pkt. 3

Bei der Erstellung von Bebauungsplänen innerhalb der Stadt Graz wird die Anzahl der erforderlichen PKW-Stellplätze (abweichend von den Regelungen im Steiermärkischen Baugesetz) als Bezugswert zur möglichen Wohnnutzfläche verordnet. So wurde für den 14.43.0 Bebauungsplan festgelegt, dass bei Neubauten je angefangenen 60 – 80 m² Wohnnutzfläche ein PKW - Abstellplatz zu errichten ist. Dieser Wert wurde unter Berücksichtigung der fußläufigen Distanzen zum öffentlichen Verkehr (Bus- und Straßenbahnhaltestellen), Kinderbetreuungsstätten und Lebensmittelmärkten ermittelt. Diese Vorgangsweise wurde durch Erfahrungswerte unterlegt und entspricht den Zielsetzungen der Verkehrspolitischen Leitlinie 2020 der Stadt Graz (Gemeinderatsbeschluss Herbst 2010). Darin wird die Stärkung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds und die Reduzierung der Kfz-Wege innerhalb der Stadt als Zielsetzung festgelegt.

Die vorgebrachten Einwendungen, Verkehrsaufkommen im Stadtteil, weiterer Siedlungswachstum, Thematik Parkplatzsuche, Lebensqualität können in einem Bebauungsplanverfahren nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz nicht abgehandelt werden.

Ad Pkt. 4

Die vorgebrachten Einwendungen zur Reduzierung der Umweltbelastung (Lärm- und Staubentwicklung) im Hinblick auf die Baustellenabwicklung können nicht in einem Bebauungsplanverfahren nach dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz behandelt werden.

Ad Pkt. 5

Eine widerrechtliche Eingriffshandlung in das Grundrecht des Eigentums sowie eine *Wertminderung* der bestehenden Bebauungsstruktur kann durch die plangemäße Ausübung der hoheitlichen Planungsaufgaben der Gemeinde demnach nicht abgeleitet werden.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 14.43.0 Bebauungsplan „Seidenhofstraße – Gaswerkstraße – Königshoferstraße – Karl-Morre-Straße“ in folgenden Punkten geändert.

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.

VERORDNUNG

§ 4 BAUGRENZLINIE, BAUFLUCHTLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

(2) Die Baugrenzlinien *für Hauptgebäude* gelten nicht für Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten (für Bestandsgebäude), Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER, LICHTER RAUMHÖHE

(5) Bei Sattel- *und Walm*dächern hat die Hauptfirstrichtung parallel zu den jeweiligen angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

(5) Bei Sattel- *und Walm*dächern haben eingeschnittene Dachterrassen und Dachgauben von der Traufe mindestens 1,00 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,50 m Abstand einzuhalten, bei Dachgauben hat die Summe der Längen weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.

PLANWERK

Keine Änderungen

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Der Erläuterungsbericht wurde betreffend die geänderten Inhalte ergänzt und berichtigt.
Die Änderungen haben keine Rückwirkungen auf weitere Eigentümer:innen bzw. 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 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF. 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 14.43.0 Bebauungsplan „Seidenhofstraße – Gaswerkstraße – Königshoferstraße – Karl-Morre-Straße“ bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Der Bearbeiter:

DI Thomas Wagner-Bornik
(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 11.12.2024

Die Schriftführerin

Der Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 12.12.2024

Der/die Schriftführerin:



Vorhabenliste/Bürger:innenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, Datum: März 2024
- 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 Eggenberg wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für Bezirksvorsteher:innen 2009, der 14.43.0 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 flächensparender Umgang mit den Liegenschaften
- Entsiegelung
- Freihaltung der (Innen-)Höfe
- Extensive Dachbegrünung
- Festlegung des Bebauungsgrades
- Bepflanzungsmaßnahmen (Bäume, Hecken, ...)
- Sicherung der Baumstandorte
- Regelwerk für die Neupflanzung von Bäumen
- Aufwertung der Straßenräume (Baumpflanzungen, ...)
- Helle Fassadengestaltung/Farbgebung

	Signiert von	Wagner-Bornik Thomas
	Zertifikat	CN=Wagner-Bornik Thomas,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-11-29T12:05:08+01:00
	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	2024-12-03T07:52:06+01:00
	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	2024-12-03T08:29:38+01:00
	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	2024-12-03T10:58:18+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

Beschluss

GZ.: A14 – 025186/2024/0020

14.43.0 Bebauungsplan

„Seidenhofstraße - Gaswerkstraße - Königshoferstraße - Karl-Morre-Straße“
XIV.Bez., KG 63109 Baierdorf

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 12.12.2024, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 14.43.0 Bebauungsplan „Seidenhofstraße - Gaswerkstraße - Königshoferstraße - Karl-Morre-Straße“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 73/2023 in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzungen), 11 (Einfriedung und lebende Zäune) und 89 Abs.4 (Abstellflächen und Garagen, wenn Anzahl der Abstellplätze abweichend von §89 (3) BauG) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 73/2023 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 51/2023 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) Offene Bebauung, gekuppelte Bebauung, geschlossene Bebauung
- (2) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m² Wohnnutzfläche zu betragen.
- (3) Die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten auf einem Bauplatz muss mind. 50 m² betragen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Student:innen- und Pflegeheime und dgl.

§ 3 BAUFELDER, BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung 3 Baufelder (Baufeld A, B und C) festgelegt.
- (2) Das „Baufeld A“ umfasst die Grundstücke Nr. .562, .583 und 318/25, KG Baierdorf mit einer Gesamtfläche von ca. 1.927 m².
- (3) Das „Baufeld B“ umfasst die Grundstücke Nr. .438, .439, 322/11, .466, 321/3, .825 und 318/14, KG Baierdorf mit einer Gesamtfläche von ca. 2.307 m².

- (4) Das „Baufeld C“ umfasst die Grundstücke Nr. .467, 322/8, 323/8, .640 und 323/20, KG Baierdorf mit einer Gesamtfläche von ca. 1.360 m².
- (5) Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, Dachformen etc.), entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches) und für Dachraumausbauten der straßenseitig gelegenen Baukörper zulässig.
- (6) Bei Erhalt des Hofgebäudes ist eine Dichteüberschreitung des straßenseitigen Gebäudes unzulässig.
- (7) Innerhalb der Baugrenzlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände zulässig.
- (8) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (9) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:

Baufeld A	max. Bebauungsgrad: 0,35
Baufeld B	max. Bebauungsgrad: 0,27
Baufeld C	max. Bebauungsgrad: 0,38

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien und die Baufluchtlinie für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien für Hauptgebäude gelten nicht für Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten (für Bestandsgebäude), Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Balkone dürfen hofseitig maximal 2,00 m über die Baugrenzlinie vortreten.
- (4) Im Plan sind zusätzliche Grenzlinien für Tiefgaragen festgelegt.
- (5) Innerhalb der Baugrenzlinien sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände zulässig.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER, LICHTER RAUMHÖHE

- (1) Im Planwerk ist die maximal zulässige Geschoßanzahl eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
1G	max. 5,50 m	max. 6,50 m
3G + PH	max. 11,00 m	max. 14,50 m
4G + PH	max. 14,00 m	max. 17,50 m
4G + PH/DG	max. 14,00 m	max. 19,50 m
5G	max. 17,00 m	max. 18,50 m

- (2) Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Straßenniveau.
Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (3) Die Höhe der Erdgeschosszonen hat in Bezug auf die Oberkante des Fußbodens im 1. Obergeschoss mindestens 3,80 m jedoch maximal 5,00 m zu betragen.
Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen. Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume 0,80 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben.
- (4) Zulässige Dachformen: Ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35 Grad bis 45 Grad, Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad.
- (5) Bei Sattel- und Walmdächern hat die Hauptfirstrichtung parallel zu den jeweiligen angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.
- (6) Dachflächen über dem letzten Geschoss dürfen nicht als Dachterrasse genutzt werden.
- (7) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachfläche pro Bauplatz.
- (8) Haustechnikanlagen (Kühlgeräte, Ventilatoren und dgl.) sind bei Steildächern innerhalb des Dachraumes zu situieren. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sind Haustechnikanlagen mindestens 3,0 m von der jeweils darunterliegenden zugeordneten Fassade zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge und Balkone sind nicht zulässig.
- (2) Über die straßenseitigen Bauflucht- und Baugrenzlinien hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.
- (3) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (4) Balkone und auskragende Terrassen über Dachflächen in der Höhe der Dachtraufe oder darüber sind nicht zulässig.
- (5) Bei Sattel- und Walmdächern haben eingeschnittene Dachterrassen und Dachgauben von der Traufe mindestens 1,00 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,50 m Abstand einzuhalten, bei Dachgauben hat die Summe der Längen weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.
- (6) Bei Gebäuden mit zurückspringenden Geschossen im Dachbereich ist das zurückspringende Geschoss mit einem Mindestabstand von 2,00 m zur jeweiligen Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses auszuführen.

- (7) Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge im Bereich von zurückspringenden Geschossen sind straßenseitig mit einem Mindestabstand von 1,50 m zur Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses auszuführen.
- (8) Bei Neubauten und Zu- und Umbauten von Bestandsobjekten darf bei der Farbgestaltung der Fassaden ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (9) Bei Neubauten und Zu- und Umbauten von Bestandsobjekten sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu errichten.
- (2) Bei Neubauten ist je 60 - 80 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (3) Bei Neubauten mit Büronutzung sind je Dienstnehmer bzw. Besucher:innen-Gruppe zwischen 0,09 und 0,25 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder 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) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (8) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (9) Für Neubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderer Nutzung als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude zu errichten. Davon sind 15% für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen.
- (10) Oberirdische Fahrradstellplätze außerhalb der Baugrenzen dürfen nicht überdacht werden.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen. Davon ausgenommen sind Gehwege und Terrassen in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße.
- (2) Im Zuge der Errichtung von ober- und unterirdischen baulichen Anlagen dürfen Bäume, die der Grazer Baumschutzverordnung unterliegen, in ihrer zukünftigen Entwicklung nicht beeinträchtigt oder gerodet werden.
- (3) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

Pflanzungen, Bäume

- (4) Die im Planwerk dargestellten Grünflächen, Baumpflanzungen und Baumbestände sind fachgerecht anzulegen und/oder zu erhalten.
Geringfügige Abweichungen der Lage sind im Zuge der Bauplanung zulässig.
- (5) Die Herstellung von befestigten Flächen innerhalb der dargestellten Grünflächen ist in geringfügigem Ausmaß zur fußläufigen Erschließung und zur Einrichtung von Sitz- bzw. Spielflächen zulässig.
- (6) Pro 150 m² unbebauter Fläche ist ein mittel- oder 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.
- (7) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (8) Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9,0 m² zu betragen. Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baumschutzgitter) vor Befahren zu schützen. Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (9) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk hat
- | | |
|--|-------------|
| bei Laubbäume 1. Ordnung (großkronig) | mind. 9,0 m |
| bei Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig) | mind. 6,0 m |
| bei Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig) | mind. 3,0 m |
- zu betragen.
Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.
- (10) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.

PKW-Abstellflächen

- (11) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,70 m Höhe (ausgenommen Wege, Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten. Bei groß- u. mittelkronigen Laubbäumen 1. oder 2. Ordnung ist eine Vegetationstragschicht von mind. 1,5 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen 3. Ordnung von mind. 1,0 m Höhe vorzusehen. Ein Wurzelraumvolumen von min. 50,0 m³ pro Baum ist vorzusehen. Kugelformen sind unzulässig.

Geländeänderungen

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

Sonstiges

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

§ 9 SONSTIGES

- (1) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- (2) Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude zu integrieren.
- (3) Lärmschutzwände sind unzulässig.
- (4) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 5,00 m zulässig.
- (5) Freistehende Werbepylone und dergleichen sind unzulässig.
- (6) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50 m² Fläche sind unzulässig.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten. Zubauten sind unzulässig.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 28.12.2024 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
(elektronisch unterschrieben)

GZ: A 14 – 025186/2024/0020

Bearbeiter:
DI Thomas Wagner-Bornik

14.43.0 Bebauungsplan

„Seidenhofstraße - Gaswerkstraße - Königshoferstraße
Karl-Morre-Straße“
XIV. Bez., KG 63109 Baierdorf

Graz, 11. Dezember 2024
Dok: Bebauungsplanung/14.43.0

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit dem Schreiben vom 15. Juli 2021 ersucht die x3-projects GmbH & Co KG, Eigentümerin der Liegenschaft Gst. Nr. .439, 322/11, EZ 824, Gst. Nr. .466, 321/3, EZ 718, Gst. Nr. .438, EZ 677 und Gst. Nr. .825, 318/14, alle KG 63109 Baierdorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Im Planungsgebiet befinden sich noch folgende Liegenschaften: 318/29, 318/28, .583, .562, 318/25, 321/12, .482, 323/29, .638, .289, .318, .296, .297, .640, 323/20, .467, 322/8, 323/8, alle KG 63109 Baierdorf.

Das Bebauungsplangebiet weist gesamt eine Größe von ca. 11.354 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan idgF** der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,2 ausgewiesen.

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

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzeptes idgF** liegt das Planungsareal im Bereich „Wohngebiet hoher Dichte“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegt folgende Vorplanung vor.

- Gestaltungskonzept für die Liegenschaften Königshoferstraße 30a – 38a
Verfasser: DI Jörg Jandl GmbH

Das Geviert, in dem das Bebauungsplangebiet liegt, ist im Norden von der Seidenhofstraße, im Osten von der Gaswerkstraße, im Süden von der Königshoferstraße und im Westen von der Karl-Morre-Straße umgeben.

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

Entsprechend den Festlegungen in den übergeordneten Planungsinstrumenten wird im gegenständlichen Planungsbereich die Errichtung einer maximal fünfgeschossigen Bebauung in Form einer Blockrandstruktur (überwiegende Festlegung der geschlossenen und gekuppelten Bebauungsweise) ermöglicht. Im Gebiet sind entlang der Gaswerkstraße bereits Ansätze einer straßenraumbildenden Bebauung vorhanden, teilweise jedoch auch Bebauung mit begrünten Vorgartenzonen. Mit der Festlegung der Baugrenz- und Baufluchtlinien wurden diese beiden Typologien für das Gebiet festgelegt.

Darüber hinaus gibt es sowohl die Festlegung einer Mindestwohnungsgröße als auch eine Bestimmung wie groß die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten auf einem Bauplatz mindestens sein darf.

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, sowie dementsprechende Umbauten. Ein Ziel des Bebauungsplans ist die zukünftige Entsiegelung und Freihaltung der Innenhöfe.

Es ist die langfristige Intention, sowohl die Baumassen entlang den Straßenzügen zu konzentrieren als auch die hochwertigen, innenliegenden Grünbereiche zu erhalten und noch weiter aufzuwerten. Des Weiteren wird auch darauf geachtet, dass innerhalb der Baugrenzl原因en eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit wirtschaftlichen Grundrissen sowie adäquatem Freiflächenanteil möglich ist.

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

2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 04. Juli 2024 über die beabsichtigte Auflage des 14.43.0 Bebauungsplan Entwurfes „Seidenhofstraße – Gaswerkstraße – Königshoferstraße – Karl-Morre-Straße“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 17. Juli 2024.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 18. Juli 2024 bis zum 26. September 2024 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde 16. September 2024 durchgeführt.

Während der Auflagefrist langten 10 Einwendungen, 1 Stellungnahmen und 1 Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein:

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 14.43.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert: Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.

VERORDNUNG

§ 4 BAUGRENZLINIE, BAUFLUCHTLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

(2) Die Baugrenzlinien für Hauptgebäude gelten nicht für Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten (für Bestandsgebäude), Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER, LICHTER RAUMHÖHE

(5) Bei Sattel- und Walmdächern hat die Hauptfirstrichtung parallel zu den jeweiligen angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

(5) Bei Sattel- und Walmdächern haben eingeschnittene Dachterrassen und Dachgauben von der Traufe mindestens 1,00 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,50 m Abstand einzuhalten, bei Dachgauben hat die Summe der Längen weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.

Zudem wurden diverse redaktionelle Änderungen bzw. Klarstellungen vorgenommen.

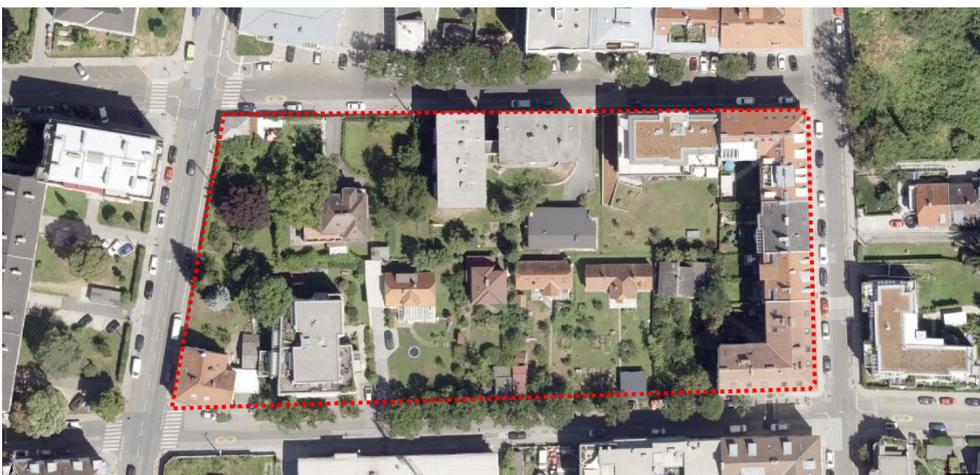
PLANWERK

Keine Änderungen

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz, im Bezirk Eggenberg. Das Gebiet ist im Norden von der Seidenhofstraße, im Osten von der Gaswerkstraße, im Süden von der Königshoferstraße sowie im Westen von der Karl-Morre-Straße umgeben.

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 11.354 m² brutto auf.



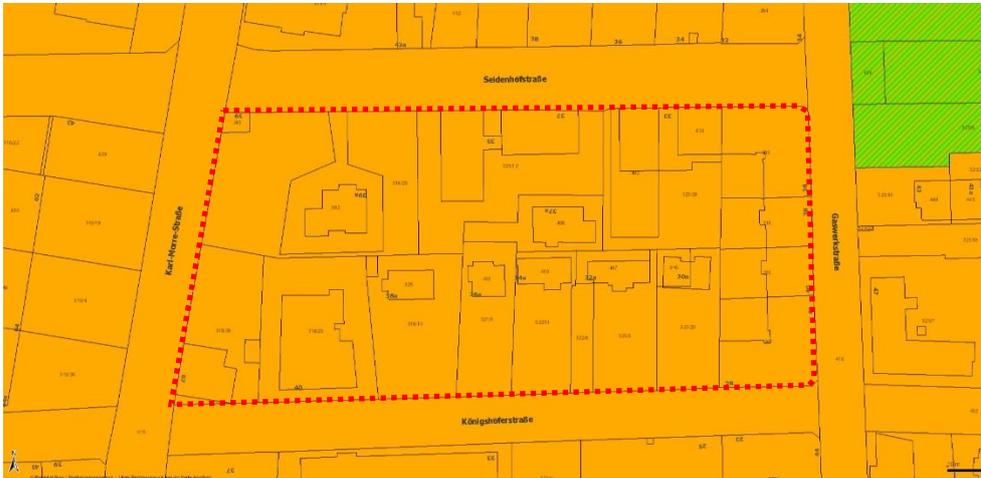
Luftbild 1 (2022):
Auszug aus den
Geo-Daten-Graz
© Stadtvermessung
Graz.

Die rote Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF im Funktionsbereich „Wohngebiet hoher Dichte“.



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF).

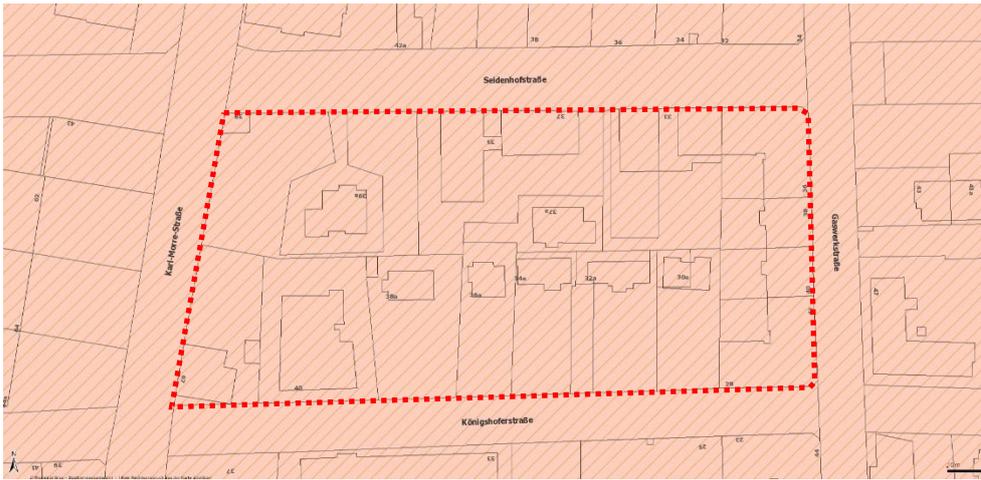
Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

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

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

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

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



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

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):



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

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Wasserschongebietes 1 und teilweise innerhalb der Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof.

- Verkehr (Deckplan 3):



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

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

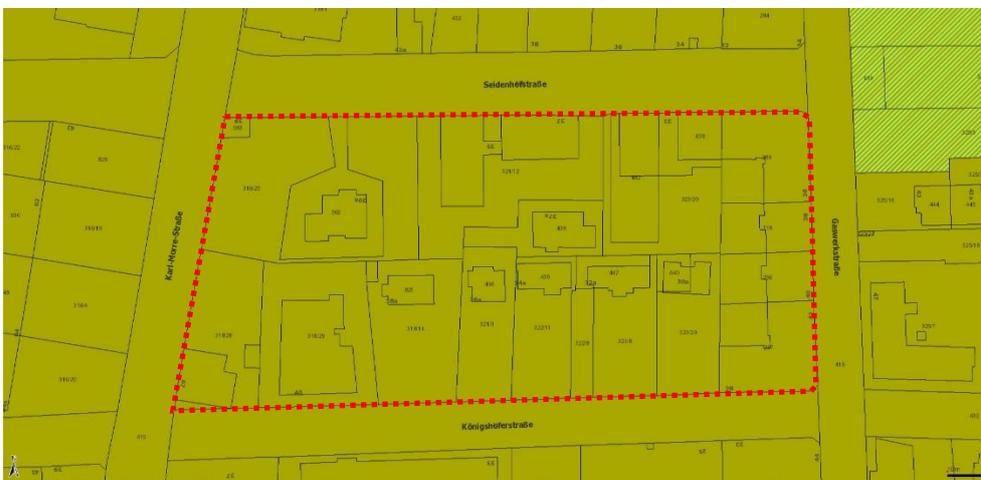
Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie):
„Innerstädtische Bedienqualität“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Das Planungsgebiet liegt überwiegend im 1.000 m Einzugsbereich der Eisenbahn (S-Bahnhaltestelle Graz Köflacherbahnhof).

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln durch die Buslinien Nr. 62 und 65 in der Karl-Morre-Straße und Gaswerkstraße (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

„Blockrandbebauung“ im Teilraum Nr. 12 (Wetzelsdorf Reininghaus)



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Charakteristik:

Straßenbegleitende und straßenraumbildenden Bebauung mit begrünten Höfen und teilweise mit begrünten Vorgärten, meist durchgehende Bauflucht, häufig einheitliche Traufhöhe.

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes

- Rahmen der Geschossanzahl: –
- Bauweise: geschlossen
- Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend
- Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen.
- 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

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:



Auszug aus dem Kommunalen Energie Konzept 2017 (KEK).

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Gemäß Kommunales Energiekonzept (KEK) liegt das Planungsgebiet innerhalb des aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025) und innerhalb des kurz- mittelfristig geplanten Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025).

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „Allgemeinen Wohngebiet“ und teilweise im „Sanierungsgebiet Lärm“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,2.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan (idGF).

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

- (1) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen im Einflussbereich des Flughafens Graz – Thalerhof, die gem. Plandarstellung innerhalb des 60 dB (A) Dauerschallpegels liegen.
- (2) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden bei Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden bei Schienenverkehr – überschritten wird.

Gem. ÖAL Richtlinie Nr. 36/1997 und Ergänzungen 2001 gelten je Baulandkategorie gem. § 30STROG 2010 folgende Planungsrichtwerte.

Gebietsbezeichnung
Lt. StROG 2010

Planungsrichtwert
dB LA, eq

Allgemeine Wohngebiete

Tag	Abend	Nacht
55	50	45

Hinweis:

Für das Planungsgebiet ist der Verlauf einer Richtfunkstrecke ausgewiesen.

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
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 (idgF).

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30 (7) StROG 2010 idgF LGBI Nr. 73/2023 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.
Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.
Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) bzw. Abteilung 14 der Stmk. Landesregierung (2D-Untersuchung):
Im 4.0 Flächenwidmungsplan wird unter § 12 Sanierungsgebiete – Gefahrenzonen – Hochwasser festgelegt, „dass jene Baulandflächen, die gemäß dem Deckplan 3 innerhalb der Anschlaglinien eines Hochwasserereignisses HQ30 und HQ100 bzw. in einer gelben Gefahrenzone liegen als Sanierungsgebiet - Hochwasser (HW) gelten; [...]“



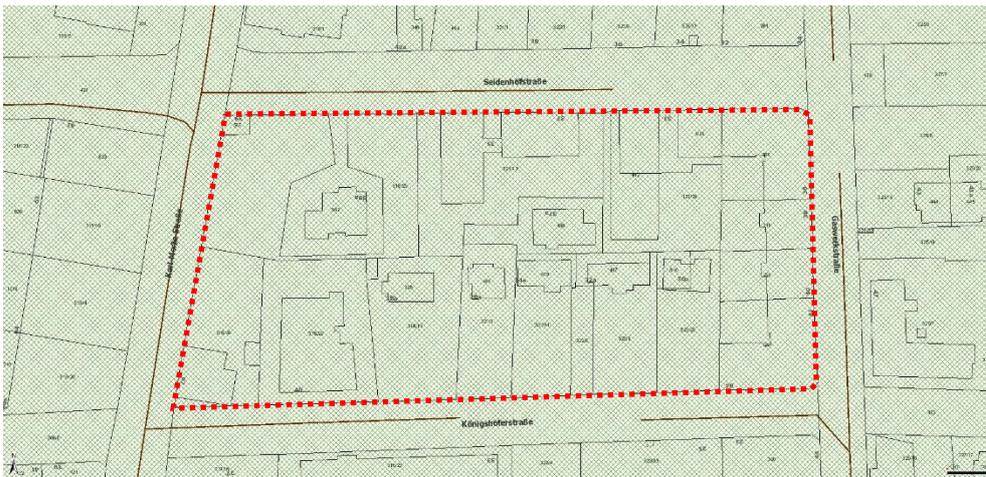
Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwasser.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

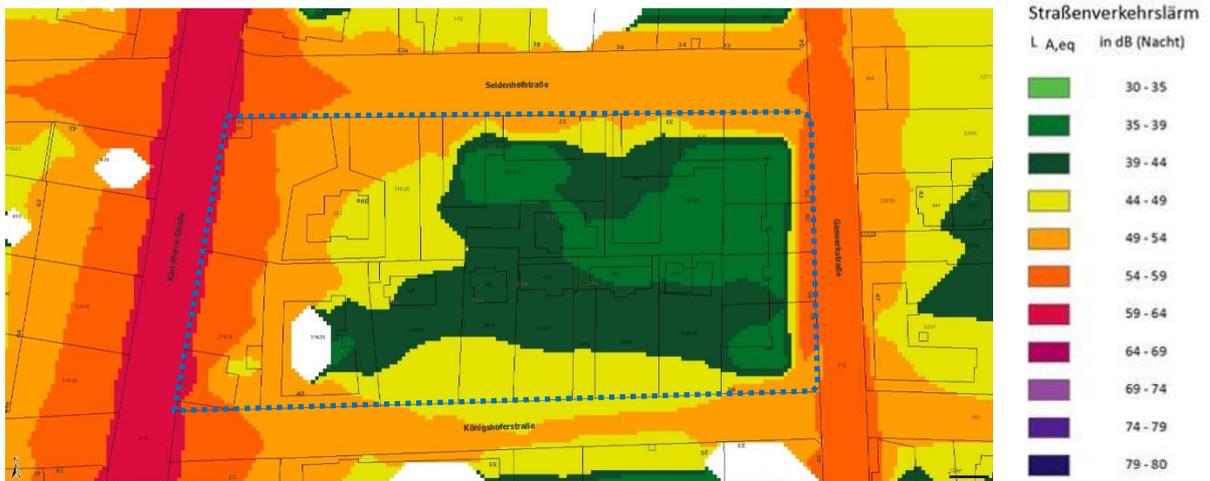
- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Das Planungsgebiet liegt im kommunalen Entsorgungsbereich.



Auszug aus der Karte 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- Verkehrslärmkataster – Straße/Nacht (Karte 2A):



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

- Verkehrslärmkataster – Flug/Bahn (Karte 2B):



Auszug aus der Karte 2B zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).
Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):
Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Wasserschongebietes Nr. 1 und teilweise innerhalb der Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof.

Für das Bebauungsplangebiet ist der Verlauf einer Richtfunkstrecke ausgewiesen.

Grünes Netz Graz



Auszug aus dem Grünen Netz Graz.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

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

Stadtklimaanalyse:



Auszug aus der Klimatopkarte.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

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

- **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt zwischen Alten Poststraße im Osten und der Straßganger Straße im Westen, nördlich der Reininghausstraße. Das Geviert, in dem sich das Bebauungsplangebiet befindet, ist im Norden von der Seidenhofstraße, im Osten von der Gaswerkstraße, im Süden von der Königshoferstraße sowie im Westen von der Karl-Morre-Straße umgeben.

Die städtebauliche Struktur des umliegenden Gebietsbereiches wird durch das annähernd orthogonal angeordnete Straßennetz mit Elementen aus der Gründerzeit geprägt. Die einzelnen Gevierte weisen straßenbegleitend angefangene Blockrandbebauungen, als auch offene Bebauungen mit mehrgeschossigen Wohnbauten und kleinteilig strukturierte Wohnhäuser auf. Vereinzelt finden sich noch ein- bis zweigeschossige, gewerblich genutzte Bauten vor.



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

Blick in Richtung
Norden.

Die rote Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

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

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden:

Nördlich der Seidenhofstraße – Im Kreuzungsbereich Karl-Morre-Straße/Seidenhofstraße befindet sich ein 8-geschossiges Wohngebäude mit steilem Mansarddach, dessen Erdgeschoss teilweise für Dienstleistungszwecke genutzt wird. Die vorhandenen Freiflächen werden zur Gänze zum Parkieren verwendet. Im Anschluss daran ist ein Konglomerat aus 1- bis 2-geschossigen Wohn- und Nebengebäuden mit Sattel-, Pult- und Flachdächern gegeben, die von einer gemauerten Einfriedung umfasst werden.

Im weiteren Straßenverlauf sind mehrere 5-geschossige Wohnbauten jüngerer Datums mit unterschiedlichen Dachformen wie Sattel-, flachgeneigtem Walm- und Flachdach erkennbar, deren straßenseitiges Fassadenbild teils von Loggien definiert wird. Den Abschluss bildet eine 4-geschossige, gründerzeitliche Eckbebauung mit ziegelgedecktem Satteldach.



Abbildung 1:
Kreuzung Karl-Morre-Straße/Seidenhofstraße
Blick Richtung Nordosten



Abbildung 2:
Kreuzung Seidenhofstraße/Karl-Morre-Straße
Blick Richtung Nordwesten



Abbildung 3:
Blick auf die Bebauung Seidenhofstraße 42a
in Richtung Nordwesten



Abbildung 4:
Blick entlang der Seidenhofstraße Höhe Nr. 35
in Richtung Nordosten

Im Osten:

Östlich der Gaswerkstraße – Gegenüber dem Kreuzungsbereich Seidenhofstraße/Gaswerkstraße erstrecken sich mehrere unbebaute Grundstücke, die straßenseitig von Plakatwandanlagen begrenzt werden und für die eine Vorbehaltsfläche öffentliche Parkanlage festgelegt ist. Südlich angrenzend findet sich ein 1-geschossiges Doppelwohnhaus mit ausgebautem Krüppelwalmdach wieder, das deutlich abgerückt vom Straßenraum situiert ist und eine entsprechend tiefe Vorgartenzone aufweist.

Daran anschließend befindet sich eine L-förmige, 4-geschossige Wohnanlage jüngeren Datums, mit einem teils geringfügig zurückversetztem 3. Obergeschoss und begrüntem Flachdach. Straßenseitig sind farblich markant in Erscheinung tretende Balkonkonstruktionen erkennbar, die eine starke Gliederung des Fassadenbildes bewirken.



Abbildung 5:
Kreuzung Gaswerkstraße/Seidenhofstraße
Blick Richtung Nordwesten



Abbildung 6:
Kreuzung Seidenhofstraße/Gaswerkstraße
Blick Richtung Nordosten



Abbildung 7:
Blick auf die Bebauung Gaswerkstraße 41a und 43
in Richtung Nordosten



Abbildung 8:
Blick entlang der Gaswerkstraße Höhe 38
in Richtung Südosten

Im Süden:

Südlich der Königshoferstraße – Ausgehend vom Kreuzungsbereich Karl-Morre-Straße/ Königshoferstraße sind zwei 1-geschossige Einfamilienwohnhäuser mit Walmdach gegeben, die von Plakatwandanlagen verdeckt, weit abgerückt von der Straße stehen und von gut durchgrünter Freiflächen geprägt werden. Im weiteren Verlauf der Königshoferstraße befindet sich ein 2-geschossiger, langgestreckter Baukörper mit flachgeneigtem Satteldach, der für Dienstleistungszwecke genutzt wird und hofseitig einen hohen Anteil an versiegelten PKW-Abstellflächen aufweist.

Daran angrenzend ist ein 1-geschossiges Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Krüppelwalmdach erkennbar, das deutlich abgerückt von der Straße steht und die vorhandene tiefe Vorgartenzone als Lager- und Abstellfläche zweckentfremdet.

Östlich davon bildet ein 5-geschossiges Wohnbauwerk jüngeren Datums mit Flachdach und straßenseitiger Erschließungszone den Beginn einer Blockrandbebauung, die sich entlang der Gaswerkstraße fortsetzt.



Abbildung 9:
Kreuzung Königshoferstraße/Karl-Morre-Straße
Blick Richtung Südosten



Abbildung 10:
Blick auf die Bebauung Königshoferstraße 33
in Richtung Südwesten



Abbildung 11:
Blick entlang der Königshoferstraße Höhe Nr. 34a
in Richtung Südosten



Abbildung 12:
Kreuzung Königshoferstraße/Gaswerkstraße
Blick Richtung Südosten

Im Westen

Westlich der Karl-Morre-Straße – Im Kreuzungsbereich mit der Königshoferstraße steht ein L-förmiges, denkmalgeschütztes Eckgebäude mit 4 Geschossen und ausgebautem Satteldach. Gegenüberliegend erstreckt sich eine Ost-West orientierte Wohnanlage aus den 1960iger Jahren, die sich aus drei 5-geschossigen Wohngebäuden mit flachgeneigten Satteldächern in gekuppelter bzw. geschlossener Bebauungsweise zusammensetzt.

Nordseitig wird diese Zeilenbebauung von einem um 90 Grad gedrehten Geschosswohnbau mit zurückspringendem Penthouse-Geschoss komplettiert. Eingefasst von diesen Gebäudevolumen sind straßenseitig neben den Grünflächen mit Baum- und Heckpflanzungen drei gesonderte Parkplätze erkennbar.



Abbildung 13:
Kreuzung Karl-Morre-Straße/Königshoferstraße
Blick Richtung Südwesten



Abbildung 14:
Kreuzung Karl-Morre-Straße/Königshoferstraße
Blick Richtung Nordwesten

- **Topographie**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.



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

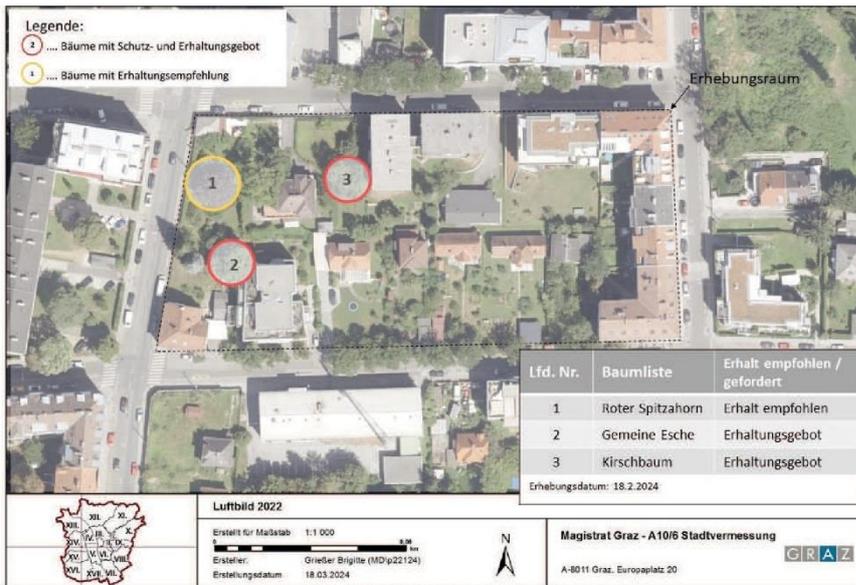
- **Baumbestand**

Es weist eine mäßige Bestockung mit Laub- und Nadelbäumen auf. In dem mittigen sowie dem nördlichen, östlichen und westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes sind teils Bäume und Baumgruppen vorhanden.

Es wird auf das Gutachten der Abteilung Grünraum und Gewässer (GZ.: A10/5 – 096224/2024) verwiesen.

Zusätzlich gilt die Grazer Baumschutzverordnung.

Gemäß der Beurteilung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 18. Februar 2024 sind folgende Bestandsbäume erhaltenswert bzw. der Erhalt empfohlen:



Luftbild 3 (2022): Auszug aus den Geo-Daten-Graz © Stadtvermessung Graz
Erhaltenswerter Baumbestand (erhoben am 18.02.2024)

- **Gebäudebestand**

Im Geviert Seidenhofstraße – Gaswerkstraße – Königshoferstraße – Karl-Morre-Straße sind sowohl die Blockrand- bzw. Straßenrandbebauung mit zwei- bis fünfgeschossigen Wohngebäuden als auch Einfamilienwohnhäuser sowie Geschosswohnbauten in offener Bauweise vorhanden.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes befindet sich unmittelbar an der Kreuzung Seidenhofstraße/Karl-Morre-Straße ein untergeordnetes, 1-geschossiges Eckgebäude mit flachgeneigtem Walmdach, das als Kiosk genutzt wird. Zudem steht auf der Liegenschaft ein 2,5-geschossiges, villenartiges Wohnhaus mit Walmdach, das deutlich abgerückt von der Seidenhofstraße situiert ist und von gut durchgrüntem Freiflächen umgeben wird. Daran angrenzend ist eine straßenraumbildende Bebauung in Form einer 3- bis 4-geschossige Wohnanlage jüngerer Datums erkennbar. Die beiden zueinander gedrehten Baukörper mit Pultdach sind über einen Erschließungsteil miteinander verbunden. Das Parkieren erfolgt in einer Tiefgarage, deren Einfahrt als gebäudeintegriertes Rampenbauwerk ausgeführt ist.

Dahinterliegend, in 2. Reihe befindet sich ein 1-geschossiges Einfamilienwohnhaus mit flachgeneigtem Satteldach, das über eine gesonderte Grundstückszufahrt erschlossen wird. Östlich davon bildet eine 4-geschossige Wohnbebauung jüngerer Datums den Beginn einer Blockrandbebauung, die sich entlang der Gaswerkstraße fortsetzt. Der in seiner Gebäudetiefe variierende Baukörper mit zurückversetztem Penthouse-Geschoss und begrüntem Flachdach wird süd- als auch westseitig von durchgehenden Balkonbändern geprägt. Die PKW-Stellplätze sind in einer Tiefgarage angeordnet, die über eine eingehaute TG-Rampe erschlossen wird.



Abbildung 15:
Blick auf die Bebauung Seidenhofstraße 39
in Richtung Südosten



Abbildung 16:
Blick auf die Bebauung Seidenhofstraße 39a
in Richtung Süden



Abbildung 17:
Blick auf die Bebauung Seidenhofstraße 35 und 37
in Richtung Südwesten.



Abbildung 18:
Blick auf die Bebauung Seidenhofstraße 33
in Richtung Südosten.

Bei dem 4-geschossigen, L-förmigen Eckgebäude im Kreuzungsbereich Seidenhofstraße und Gaswerkstraße erfolgte bereits ein Dachgeschossausbau in Form von mehreren Schlepptgaupen und Dachflächenfenster. Im Anschluss daran finden sich zwei 4-geschossige Wohngebäude aus den Anfängen des 20igsten Jahrhunderts wieder, die allesamt gleich geneigte Satteldächer mit einer durchgehenden Trauflinie aufweisen.



Abbildung 19:
Blick vom Kreuzungsbereich Seidenhofstraße/
Gaswerkstraße in Richtung Südwesten



Abbildung 20:
Blick vom Kreuzungsbereich Gaswerkstraße/
Königshoferstraße in Richtung Nordwesten

Im Kreuzungsbereich Gaswerkstraße und Königshoferstraße bildet eine wiederum 4-geschossige, L-förmige Wohnbebauung mit ausgebautem Satteldach den Abschluss dieser Blockrandstruktur. Im Bereich der Königshoferstraße weist dieses Gebäude eine Brandwand ohne Öffnungen auf.

Im weiteren Straßenverlauf sind mehrere 1- bis 2-geschossige Einfamilienwohnhäuser in offener Bebauung mit PKW-Stellplätzen in Garagen und in freier Aufstellung gegeben. Die Gebäude stehen weit abgerückt von der Straße und weisen südseitig eine dementsprechend tiefe Vorgartenzone auf.

Daran anschließend befindet sich eine 4-geschossige Wohnanlage jüngerer Datums mit teils zurückspringendem Penthouse-Geschoss. Westseitig ist ein 1-geschossiger Appendix in gekuppelter Bauweise erkennbar, dessen Flachdach als Terrassenfläche fungiert. Im Kreuzungsbereich Karl-Morre-Straße/Königshoferstraße befindet sich ein 2-geschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Satteldach, dessen Erdgeschoss gewerblich genutzt wird.



Abbildung 21:
Blick auf die Bebauung Königshoferstraße 30a und 32a
in Richtung Nordosten.



Abbildung 22:
Blick entlang der Königshoferstraße Höhe Nr. 33
in Richtung Osten.



Abbildung 23:
Blick auf die Bebauung Königshoferstraße 36a und 38a
in Richtung Nordosten.



Abbildung 24:
Blick auf die Bebauung Königshoferstraße 40
in Richtung Nordwesten.

Entlang der Königshoferstraße ist nördlich eine großkronige Baumreihe erkennbar, die den Straßenraum als Grünachse entsprechend aufwertet.



Abbildung 25:
Blick vom Kreuzungsbereich Karl-Morre-Straße/
Königshoferstraße in Richtung Nordosten



Abbildung 26:
Blick entlang der Karl-Morre-Straße Höhe Nr. 64
in Richtung Nordosten

Im Bebauungsplangebiet sind im Bereich der Seidenhofstraße und Gaswerkstraße vermehrt traufständige Satteldächer, als auch flachgeneigte Dächer bis hin zu Flachdächern, Walm- und Pultdächer gegeben, sowie durchwegs divergierende Bebauungsstrukturen vorhanden, die in ihrer Vielfalt ein durchaus heterogenes Erscheinungsbild des Gevierts bewirken.

Im Planungsgebiet befinden sich folgende Bestände:
(Hinweis: Höhenermittlung laut Luftbildauswertung der Stadtvermessung 2024, Höhenbezug straßenseitig).

Seidenhofstraße 39

1-geschoßiges Gebäude mit Walmdach
Gebäudehöhe: 3,20 m
Gesamthöhe: 4,70 m

Seidenhofstraße 39a

2,5-geschoßiges Gebäude mit Walmdach
Gebäudehöhe: 7,60 m
Gesamthöhe: 12,00 m

Seidenhofstraße 37

3- bis 4-geschoßiges Gebäude mit Pultdach
Gebäudehöhe: 10,50 m
Gesamthöhe: 14,80 m

Seidenhofstraße 35

3- bis 4-geschoßiges Gebäude mit Pultdach
Gebäudehöhe: 10,70 m
Gesamthöhe: 14,70 m

Seidenhofstraße 37a

1-geschoßiges Gebäude mit Satteldach
Gebäudehöhe: 3,50 m
Gesamthöhe: 5,70 m

Seidenhofstraße 33

4- bis 5-geschoßiges Gebäude mit Flachdach

Gebäudehöhe: 12,30 m

Gesamthöhe: 15,50 m

Gaswerkstraße 36

4-geschoßiges Gebäude mit Satteldach

Gebäudehöhe: 14,90 m

Gesamthöhe: 19,60 m

Gaswerkstraße 38

4-geschoßiges Gebäude mit Satteldach

Gebäudehöhe: 15,00 m

Gesamthöhe: 19,50 m

Gaswerkstraße 40

4-geschoßiges Gebäude mit Satteldach

Gebäudehöhe: 15,10 m

Gesamthöhe: 19,40 m

Gaswerkstraße 32/Königshoferstraße 28

4-geschoßiges Gebäude mit Satteldach

Gebäudehöhe: 15,10 m

Gesamthöhe: 19,40 m

Königshoferstraße 30a

1-geschoßiges Gebäude mit Satteldach

Gebäudehöhe: 4,70 m

Gesamthöhe: 8,40 m

Königshoferstraße 32a

1-geschoßiges Gebäude mit Satteldach

Gebäudehöhe: 3,50 m

Gesamthöhe: 7,00 m

Königshoferstraße 34a

1-geschoßiges Gebäude mit Krüppelwalmdach

Gebäudehöhe: 3,50 m

Gesamthöhe: 7,00 m

Königshoferstraße 36a

1-geschoßiges Gebäude mit Mansarddach

Gebäudehöhe: 4,80 m

Gesamthöhe: 10,40 m

Königshoferstraße 38a

1-geschoßiges Gebäude mit Krüppelwalmdach

Gebäudehöhe: 4,10 m

Gesamthöhe: 8,50 m

Königshoferstraße 40

3- bis 4-geschoßiges Gebäude mit Flachdach

Gebäudehöhe: 10,50 m

Gesamthöhe: 13,10 m

Karl-Morre-Straße 67

1-geschoßiges Gebäude mit Satteldach

Gebäudehöhe: 7,80 m

Gesamthöhe: 12,00 m

• **Umwelteinflüsse, Lärm**

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

• **Infrastruktur**

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

Kinderbetreuungseinrichtungen:

- Städt. Kindergarten Gaswerkstraße, Gaswerkstraße 13, Entfernung ca. 300 m
- Städt. Kindergarten Grasbergerstraße, Grasbergerstraße 11, Entfernung ca. 350 m
- Kindergarten und Kinderkrippe Sim-Sala-Bim, Handelstraße 4 und 6, Entfernung ca. 400 m
- Pfarrkindergarten Hl. Schutzengel, Hauseggerstraße 70, Entfernung ca. 410 m
- GiP Kinderkrippe Handelsstraße, Handelstraße 7, Entfernung ca. 430 m

Schulen und Horte:

- Volksschule Graz-Karl Morre, Karl-Morre-Straße 58, Entfernung ca. 130 m
- Neue Mittelschule Graz-Karl Morre, Karl-Morre-Straße 58, Entfernung ca. 130 m
- Städt. Hort Seidenhofstraße, Seidenhofstraße 52, Entfernung ca. 170 m
- Städt. Hort Gaswerkstraße, Gaswerkstraße 15, Entfernung ca. 300 m

Fachhochschulen/Universitäten:

- FH Joanneum, Eggenberger Allee/Alte Poststraße, Entfernung ca. 550 m

Sozialeinrichtungen:

- Volkshilfe Sozialzentrum, Reininghausstraße 49-51, Entfernung ca. 270 m
- Sanlas, Seniorenresidenz Eggenberg, Eckertstraße 98-98a, Entfernung ca. 560 m
- Vollzeitbetreutes Wohnen für psychisch beeinträchtigte Menschen, Seidenhofstraße 79, Entfernung ca. 600 m
- Miteinander leben, Organisation, Hangweg 29, Entfernung ca. 1.150 m

Dienstleistung und Handel:

- HOFER KG, Eckertstraße 54, Entfernung ca. 370 m
- BILLA PLUS Markt, Gaswerkstraße 2, Entfernung ca. 440 m
- SPAR Supermarkt, Eckertstraße 30a, Entfernung ca. 530 m
- SPAR Supermarkt, Wetzelsdorfer Straße 131, Entfernung ca. 800 m
- LIDL Markt, Straßganger Straße 108, Entfernung ca. 880 m
- Postfiliale, Burenstraße 85, Entfernung ca. 960 m

- **Erschließung/Verkehr**

Das Planungsgebiet wird im Norden von der Seidenhofstraße, im Osten von der Gaswerkstraße, im Süden von der Königshoferstraße und im Westen von der Karl-Morre-Straße begrenzt.

Öffentlicher Verkehr:

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

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

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

- Buslinie 62, Haltestelle Karl-Morre-Schule in der Karl-Morre-Straße, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Buslinie 65, Haltestelle Reininghausstraße in der Gaswerkstraße, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr

Das Bebauungsplangebiet liegt zum überwiegenden Teil im Einzugsbereich Eisenbahn (1000m Radius-Luftlinie zur Bahnhofstabelle).

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Straßenzüge. (Seidenhofstraße, Gaswerkstraße, Königshoferstraße und Karl-Morre-Straße).

Radverkehr / Fußwege

Gehsteige sind außer einem Teilabschnitt in der Königshoferstraße entlang der Bebauung vorhanden. Über die Gaswerkstraße („Radroute in Tempo 50-Straße“) und die Hauseggerstraße („Radroute in Tempo 30-Straße“) besteht ein sehr guter Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten.

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.

Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend dem Aufkommen ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.

Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3-Achs-LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

<https://www.holding-graz.at/abfall/kundinnenservice/bauherreninfo.html>

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Zu § 2 Bebauungsweisen, Nutzungen

Die Bebauungsplanpflicht im gegenständlichen Planungsgebiet ergibt sich aus den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes zum Schutz und zur Freihaltung der Innenhöfe. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Gestaltungskonzept erfordert die Festlegung der geschlossenen Bebauung, sodass in diesem Sinne weitestgehend eine Fortführung der bestehenden Blockrandstruktur erfolgt. Es ist die langfristige Intention, die Baumassen entlang den Straßenzügen zu konzentrieren, die bestehenden Hofbereiche zu entkernen und langfristig als Grünoase zu revitalisieren.

Eine Verdichtung in den Randbereichen wird städtebaulich angestrebt, um zusätzlichen Wohnraum in gut infrastrukturell versorgten Gebieten zu ermöglichen.

Ausgehend vom Kreuzungsbereich mit der Karl-Morre-Straße erfolgt ein Schließen des Hofes entlang der Seidenhofstraße, um die Lärmbelastung der Karl-Morre-Straße auf den Freibereich Innenhof zu minimieren. Im Bereich der beiden bestehenden 3- bis 4-geschossigen Wohnhäuser Seidenhofstraße 35 und 37 (Gst. Nr. 321/12, KG Baierdorf) ist diese Entwicklung ob der offenen Bauweise langfristig nur schwer möglich, sodass diese Geschosswohnbauten in ihren bestehenden Abmessungen und Höhen eingefroren werden.

Im weiteren Verlauf der Seidenhofstraße ist im Bestand ein 4- bis 5-geschossiges Wohngebäude (Gst. Nr. .482, .638, 323/29, KG Baierdorf) gegeben, das in gekuppelter Bauweise mit westseitigen Fensteröffnungen und Balkonbändern errichtet wurde und als Endglied den Abschluss der Blockrandstruktur bildet.

Im östlichen Teil des Bebauungsplanes entlang der Gaswerkstraße ist eine bestehende 4-geschossige, gründerzeitliche Bauweise vorhanden, die den städtebaulichen Rahmen vorgibt. Entlang der Königshoferstraße soll die geschlossene Bauweise bis zu der bereits vorhandenen Brandwand auf der Liegenschaft Königshoferstraße 28/Gaswerkstraße 42 (Gst. Nr. .297, KG Baierdorf) fortgesetzt werden. Um die bestehende Baumreihe entlang der Königshoferstraße zu erhalten und den Platzbedarf für einen möglichen Gehsteig zu gewährleisten, soll diese zukünftige Blockrandbauweise um 3,00 m abgerückt von der Straßenfluchtlinie errichtet werden.

Ähnlich wie in der Seidenhofstraße ist bei dem bestehenden 3- bis 4-geschossigen Wohnhaus Königshoferstraße 40 (Gst. Nr. 318/29, KG Baierdorf) eine Umsetzbarkeit der geschlossenen Bauweise aufgrund der Bestandsituation kaum realisierbar. Das bestehende Gebäude wird daher in seinen Abmessungen eingefroren und bietet westseitig die Möglichkeit einer Kuppelung für die Liegenschaft Karl-Morre-Straße 67 (Gst. Nr. 318/28).

Entlang der Karl-Morre-Straße wird eine geschlossene, straßenraumbildende Bauweise angestrebt, die den Lärm- und Emissionsschutz für die straßenabgewandte Seite und den Innenhof bildet. Die Festlegung der straßenseitigen Bauflucht- und der hofseitigen Baugrenzen erfolgt in Abstimmung auf die bestehenden Gebäudetiefen.

Die Mindestwohnungsgröße hat 30 m² Wohnnutzfläche zu betragen.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße im Geschosswohnbau beträgt in Graz ca. 68 – 69 m². Zumindest rund ¾ dieses Wertes müssen im ggst. Planungsgebiet neu errichtete oder durch Nutzungsänderung entstehende Wohnbauten erreichen. Größere Projekte dürfen nicht nur einen einzigen Wohnungstyp anbieten. Dies trägt der gesunkenen durchschnittlichen Haushaltsgröße und gebotenen Ressourcenschonung ebenso Rechnung wie dem Ziel der sozialen Nachhaltigkeit und einer Eindämmung der Bewohner:innenfluktuation.

Daher wurde festgelegt, dass die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten auf einem Bauplatz mind. 50 m² betragen muss. Ausgenommen von dieser Regelung sind Student:innen- und Pflegeheime und dgl.

Zu § 3 Baufelder, Bebauungsdichte, Bebauungsgrad

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden. Auch Teile baulicher Anlagen (im Bestand) wie überdachte KFZ-Abstellflächen/ Carports werden zu dessen Berechnung herangezogen.

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. Gerade der Schutz und die Revitalisierung der Innenhöfe intendiert, dass zunächst bestehende und die Innenhofsituation störende Baumassen abzubrechen sind, bevor ein zusätzliches straßenseitiges Gebäude errichtet werden kann. Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Hofentkernung und die Hoffreihaltung.

Bei den Baufeldern A, B und C, die eine Bestandsbebauung außerhalb der Baugrenzl原因en aufweisen, werden entsprechende Bebauungsgrade festgelegt, um bei Ausschöpfung des Bebauungsgrades im Rahmen von zukünftigen Baumaßnahmen einen Abbruch der bestehenden Einbauten zu erwirken. Es ist die langfristige Intention, sowohl die Baumassen entlang den Straßenzügen zu konzentrieren als auch die hochwertigen, innenliegenden Grünbereiche zu erhalten und noch weiter aufzuwerten.

Für einzelne, flächenmäßig kleinere Liegenschaften (z.B. Gst. Nr. .289, .318, .296, .297, 318/28, KG Baierdorf) wird im Rahmen der im Bebauungsplan festgelegten, bebaubaren Flächen eine Überschreitung der Bebauungsdichte ermöglicht. Damit soll eine gleichmäßige, urbane Bebauung mit annähernd einheitlichen Trauflinien auch bei kleineren Liegenschaften ermöglicht werden. Begründet kann der erhöhte Bebauungsdichtewert durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der sehr guten Qualität der öffentlichen Verkehrsanbindung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung werden.

Zusätzlich soll die Überschreitungsmöglichkeit des Bebauungsdichtehöchstwerts Dachgeschoßausbauten, bei rechtmäßig bestehenden baulichen Beständen zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes, innerhalb der verordneten Bauflucht- und Baugrenzl原因en in den Bestandsgebäuden ermöglichen. Diese Festlegung bildet, analog zur Bebauungsdichteverordnung, innerhalb der verordneten Bauflucht- und Baugrenzl原因en die Möglichkeit ab, Bestandsgebäude mit nicht ausgebauten Dachräumen nachzuverdichten.

Im Bereich der Neubebauung ist die zukünftige Baumasse derart festgelegt, dass Überschreitungen, nur in geringem Ausmaß zu erwarten sind.

Zu § 4 Baugrenzl原因en, Baufluchtlinien, Höhenzonierungsl原因en

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht-, Baugrenz- und Höhenzonierungsl原因en und den max. Gebäude- bzw. Gesamthöhen festgelegt. In Anlehnung an die bestehenden Gebäudetiefen der historischen Blockrandbebauung entlang der Gaswerkstraße wurden die Baugrenzl原因en so definiert, dass sich bei der angestrebten Nachverdichtung die zukünftige Bebauung entlang der jeweiligen Straßenzüge konzentriert und die Innenhofbereich mit einer entsprechenden Grünausstattung aufgewertet werden.

Die roten Bauflucht- und Baugrenzl原因en sowie Höhenzonierungsl原因en dienen den oberirdischen Gebäuden, die blau strichlierten Linien stellen das maximal mögliche Ausmaß für Tiefgaragen dar.

Die Gebäude- bzw. Grenzabstände sind teilweise bereits im Bestand unterschritten. Die bestehenden Gebäude wurden im Bebauungsplan gesichert und durch Bauflucht- und Baugrenzlinien beschrieben. Die Blockrandbebauung verfügt als kompakte straßenraumbildende Bebauung über ein klares Ordnungsprinzip. Sie zeichnet sich im Regelfall durch eine vorwiegend einheitliche Traufhöhe, eine durchgehende straßenseitige Bauflucht und einen grünen bauplatzübergreifenden Innenhof aus. Daher wurde auch entlang der Gaswerkstraße, der Karl-Morre-Straße sowie in Teilbereichen der Seidenhofstraße und Königshoferstraße eine weitestgehend einheitliche Gebäude- und Gesamthöhe festgelegt.

Es wird auch darauf geachtet, dass innerhalb der Baugrenzlinien eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit wirtschaftlichen Grundrissen sowie adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Bereits im Bestand werden die Grenz- bzw. Gebäudeabstände teilweise unterschritten. Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände sind, wenn überhaupt denkbar, durch die Festlegung der Baugrenzlinien und Gebäude- bzw. Gesamthöhen bestimmt.

Entlang der Königshoferstraße ist bei den Grundstücken Nr. 318/14, 321/3, 322/11, 322/8, 323/8 und 323/20 die straßenseitige Baufluchtlinie um 3,00 m zurückversetzt, damit in diesem Straßenabschnitt der Erhalt der bestehenden Baumreihe gewährleistet und der Platz für die Errichtung eines zukünftigen Gehsteiges im öffentlichen Gut geschaffen wird.

Ziel der Festlegung zur Auskrägung von Balkonen ist die Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich.

Bei den folgenden Schaubildern handelt es sich um 3D-Darstellungen der Baumassen und der schematischen Abbildung der bestehenden Bäume innerhalb des Bebauungsplangebietes. Die weißen Volumina stellen die Bestandsgebäude dar, die hellgrauen Volumina zeigen das mögliche Ausbaupotential auf.



Schaubild 01:
Bestandssituation



Schaubild 02:
Ausbau Variante mit Satteldach



Schaubild 03:
Ausbau Variante mit Flachdach



Schaubild 04:
Bestandssituation



Schaubild 05:
Ausbau Variante mit Satteldach



Schaubild 06:
Ausbau Variante mit Flachdach

Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer, Lichte Raumhöhe

Der Bestand wird durch Gebäudehöhen und Gesamthöhen sowie Geschossanzahlen beschrieben. Unter Berücksichtigung des Verkehrslärmkatasters und der Bestandsgebäude wurde die Höhe der Erdgeschosszonen in Bezug auf die Fußbodenoberkante im 1. Obergeschoss mit mindestens 3,80 m jedoch maximal 5,00 m 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 0,80 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben.

Möglich sind klassische Sattel- und Walmdächer mit einer gebietstypischen Dachneigung von 35 Grad bis maximal 45 Grad in Ziegeldeckung und begrünte Flachdächer, begrünte flach geneigte Dächer bis 10 Grad. Die Definition Dachgeschoss im Planwerk gilt sinngemäß für die festgelegten Dachformen Sattel- und Walmdächer.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer gem. § 5 (7) zu begrünen. Ausgenommen sind befestigte Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie Flachdächer, bei denen eine technisch erforderliche Ausbildung von Gründächern nicht möglich ist.

Ziele dieser Begrenzung sind - in Übereinstimmung mit dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF, die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt.

Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingten Haustechnikanlagen bei Flachdächern und flach geneigten Dächern, sowie der Integration von Haustechnikanlagen bei Satteldächern im Dachraum gem. § 5 (8), wird die Qualität des Erscheinungsbildes gesichert.

Die Möglichkeit zur „untergeordneten Überschreitung“ der maximalen Gebäudehöhen von Stiegenhäusern, Liften und kleineren Dachaufbauten gem. § 5 (2) ist für technische Anlagen bzw. kleinere zwingend notwendige Aufbauten festgelegt, um keine Widersprüche in den nachfolgenden Verfahren zu generieren.

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, Balkone oder Erker sind im betreffenden Gebietsbereich nicht gegeben. Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen- und Ortsbild ist die Errichtung von straßenseitigen, offenen Laubengängen und über die Bauflucht vortretende Balkone und Erker daher nicht zulässig.

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

- werden Mindestabstände von Balkonen zu Nachbargrundgrenzen, festgelegt.
- dürfen Balkone hofseitig maximal 2,00 m über die Baugrenzlinie vortreten.
- 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.
- werden bei zurückspringenden Obergeschossen im Dachbereich Mindestabstandsregelungen für Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge definiert.

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

Aus Gründen des Klimaschutzes und vor allem der sommerlichen Aufheizeffekte 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% = schwarz).

Des Weiteren wurden Glasflächenanteile und reflektierende Metallfassaden, bezogen auf die jeweilige Ansichtsfläche eines Gebäudes getroffen. Die gesetzlichen Mindestanforderungen für Belichtungsflächen für Innenräume (Lichteintrittsfläche) sind davon natürlich ausgenommen.

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.

Zu § 9 Sonstiges

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

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

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

Unterflur-Müllsysteme sind auf Grund des großen Flächenbedarfs und den damit einhergehenden versiegelten Flächen nicht zulässig.

Zu § 10 Bestehende Gebäude

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch Zubauten - unter Zubau ist jegliche Art von baulicher Anlage zu verstehen. Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Hofentkernung und die zukünftige Hoffreihaltung.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der Verordnung)

Das Planungsgebiet wird von den Gemeindestraßen Seidenhofstraße, Gaswerkstraße, Königshoferstraße und Karl-Morre-Straße begrenzt. Die Zufahrt zu den Bauplätzen erfolgt von diesen angrenzenden Straßen aus und wird in den nachfolgenden Individualverfahren geregelt.

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen erforderlich:

- Kreuzungsbereich Karl-Morre-Straße – Seidenhofstraße: Eckabschrägung von 3,0 x 3,0 m
- Kreuzungsbereich Königshoferstraße – Karl-Morre-Straße: Eckabschrägung von 3,0 x 3,0 m

Zu § 7 (1-8) PKW-Abstellplätze

Gemäß § 41 Abs.1 Zif.2c StROG 2010 wird für den ruhenden Verkehr Art und Lage der Abstellflächen im Bebauungsplan festgelegt. Die Unterbringung der PKW-Abstellplätze hat in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu erfolgen. Abstellplätze in den Höfen sind nicht zulässig. Der Stellplatzschlüssel wird von der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt. Er wurde von vergleichbaren Bebauungsplänen aus letzter Zeit abgeleitet und ergibt sich rechnerisch aus den Faktoren ÖV-Erschließung, Nahversorgung, und Kinderbetreuungseinrichtungen.

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

Bei der Errichtung von Neubauten mit Wohnnutzung sind die erforderlichen PKW-Abstellplätze (1 Stellplatz je 60 - 80 m² Wohnnutzfläche) ebenso wie bei der Errichtung von Neubauten mit Büronutzung (je Dienstnehmer bzw. Besucher:innen-Gruppe „intensiv“ zwischen 0,09 und 0,25 PKW-Abstellplätze) herzustellen. Bei Neubauten mit Verkaufsgeschäft-Nutzung sind je 100 m² Verkaufsfläche bzw. Besucher:innen-Gruppe „intensiv“ zwischen 1,6 – 5 PKW-Abstellplätze vorzusehen. Bei Neubauten mit gastgewerblicher Nutzung sind je Sitzplatz 0,1 – 0,4 PKW-Abstellplätze für Kund:innen herzustellen.

Bei Neubauten mit Studentenheimnutzung ist je 6 – 25 Betten ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Bei Neubauten mit Hotelnutzung sind je Mieteinheit zwischen 0,18 und 1 PKW-Abstellplatz herzustellen. Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher- als auch die Behindertenparkplätze und ist als Mindestwert aber auch als Höchstgrenze anzusehen.

Können die notwendigen Pflichtabstellplätze gem. § 7 (2) und § 7 (3) auf Grund der Bauplatzgröße, des Zuschnitts des Bauplatzes oder der Baumbestände nicht am Bauplatz hergestellt werden sind Ausnahmen nach § 89 (4) Stmk. Baugesetz zulässig. Eine Reduktion bzw. ein Entfall der Abstellplätze ist somit in begründeten Fällen möglich.

Hinweis:

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

Zu § 7 (9-10) Fahrradabstellplätze

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

Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen. Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert bzw. gegebenenfalls Teil des Mobilitätsvertrages.

Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen, ebenerdig (fahrend erreichbar), diebstalhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Werden mehrere Baukörper geplant, so sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den Nutzer:innen den kürzest möglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten.

Die festgelegte, überwiegend gebäudeintegrierte Unterbringung der Fahrradabstellplätze erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruches. Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren.

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

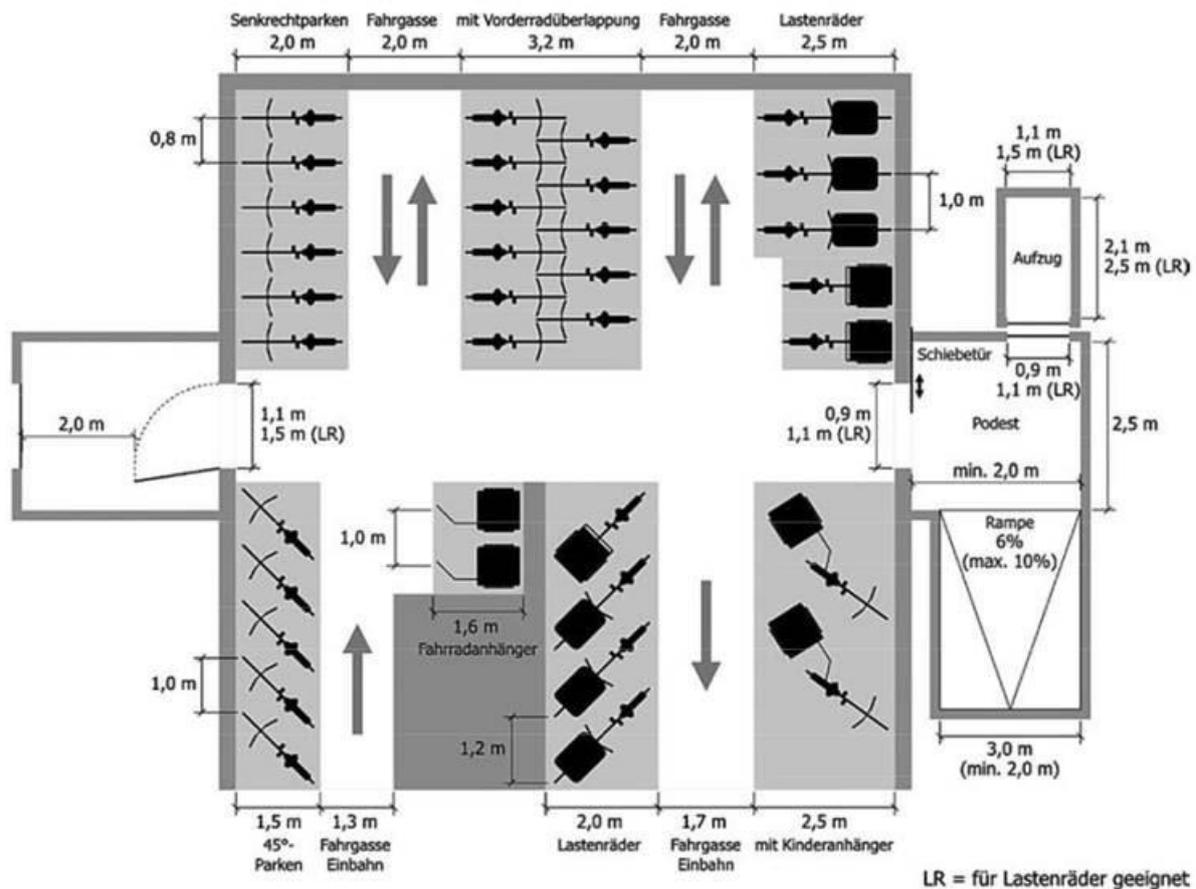


Abbildung 1: Mindestmaße für ebenerdige Fahrradaufstellung und Zufahrten bzw. Zugänge, Vgl.: RVS 03.02.13, S. 81

Abstellanlagen für Fahrräder sind laut Stmk. Baugesetz §4, Abs. 1 folgend definiert:

- „**Abstellanlagen für Fahrräder:** Fahrrad-Abstellplätze mit felgenschonenden Vorrichtungen zum standsicheren Abstellen der Fahrräder und der Möglichkeit zum Absperren des Fahrradrahmens, ...“

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Im Sinne der Baulanddurchgrünung und der Schaffung von adäquaten, der städtischen Lage angemessenen und begrünten Freiräume ist bei Neubauten je 150 m² Hoffläche ein mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden. Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden. Die Innenbereiche der Anlage sollen als allgemeine Grünanlagen und für Kleinkinderspielflächen genutzt werden.

Zu § 8 (2) Erhaltenswerter Baumbestand

Grundsätzlich stellen Bäume einen hohen Wert für ein Wohnumfeld dar. Sie sorgen für ein angenehmes Stadtklima und bieten darüber hinaus einen visuellen Filter z.B. zu lärmbelasteten Straßen. Bei der Realisierung von Bauvorhaben sind Bestandsbäume daher zu schützen und zu erhalten.

Entlang der Königshoferstraße ist nördlich eine Halbballee mit Bestandsbäumen gegeben, deren Kronentraufbereiche in das gegenständliches Planungsgebiet ragen und demgemäß ein Mindestabstand zum aufgehenden Mauerwerk von 5,50 m einzuhalten ist. Die Lage einer allfällig erforderlichen Tiefgaragenzufahrt ist so zu wählen, dass die Bestandsbäume in ihrer Anzahl erhalten bleiben.

Sämtliche Bestandsbäume im Bebauungsplangebiet sind mit der wahren Kronentraufe lagerichtig einzutragen.

Laut ÖNORM B1121 ist der Schutzbereich der Bestandsbäume der Kronenradius + 1,5m – dieser ist im Einreichplan als Puffer miteinzutragen. Die geplanten Baumaßnahmen inkl. dem dazugehörigen Arbeitsraum müssen außerhalb dieses Schutzbereiches liegen. Dem Erhaltungsgebot entsprechend ist dieser Schutzbereich ebenso einbauten- und leitungsfrei zu halten. Eine Unterschreitung des Schutzbereiches ist nur in Abstimmung mit der A10/5 möglich.

Für Grabungsarbeiten im Kronentraufbereich oder Baumfällungen ist entsprechend der Grazer Baumschutzverordnung beim Referat für Baumschutz ein Baumschutzansuchen zu stellen. Für Bestandsbäume sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen, siehe auch Informationsblatt „Umgang mit Bäumen bei Bauverfahren“

Zu § 8 (4-10) Baumpflanzungen

Um eine intensive Begrünung der Liegenschaften zu erzielen, sind im Zuge der nachgereihten Bauverfahren Baumpflanzungen (1 Laubbaum je 150 m² unbebauter Bauplatzfläche) umzusetzen. Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baumachsabstände gem. § 8 (9) so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

Zu § 8 (11) Standsicherheit von Bäumen auf der Tiefgarage

Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,70 m Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.

Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen und punktuell zu erhöhen. Ein Wurzelraumvolumen von mind. 50,0 m³ pro Baum ist anzustreben. Kugelformen sind unzulässig.

Zu § 8 (13) Sonstiges

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Abgrenzung des Baufeldes, bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen, Spielflächen, Kinderspielplatz inkl. der Größenangabe, Darstellung von Entwässerungsmulden und –gräben und Ersichtlichmachung der Leitungsführung (Ver- und Entsorgungsleitungen).

Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich. Für den Außenanlagenplan gelten die Mindestvorgaben der freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz.

Siehe dazu, Infoblatt „Außenanlagenplan in Graz“:
www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan

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

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 14.43.0 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 mehrfarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter und blauer 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:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)



14.43.0 BEBAUUNGSPLAN "SEIDENHOFSTRASSE - GASWERKSTRASSE - KÖNIGSHOFERSTRASSE - KARL-MORRE-STRASSE"

A14 - 025186/2024

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,6 - 1,2	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ

BEREICHSTYP:	2 - Blockrandbebauung
TEILRAUM:	12 - Wetzelsdorf Reininghaus

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

	Baufuchtlinie	
	Baugrenzlinie	
	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
	Tiefgaragengrenze	
4G+PH/DG	max. Geschößanzahl+Penthouse Geschöß /Dachgeschöß	Bebauung
GH. max:15,50m	max. Gebäudehöhe	
GesH. max:19,50m	max. Gesamthöhe	
	Baufeld	
(A)	Baufeldbezeichnung	
	Straßenfuchtlinie	Verkehrsflächen
(G)	Gemeindestraße	
	Freifläche zu erhaltende Bäume	Freiflächen

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

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

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN	Fläche des Planungsgebietes ca. 11.354m ²	Maßstab: 1:1.000
----------------------------	--	------------------

14.43.0 BEBAUUNGSPLAN "SEIDENHOFSTRASSE - GASWERKSTRASSE - KÖNIGSHOFERSTRASSE - KARL-MORRE-STRASSE"

A14 - 025186/2024
Datum: Dezember 2024
Inhaltliche Bearbeitung: DI. Thomas WAGNER-BORNIK
Digitale Bearbeitung: Armin LANG
AUFLAGE VON: BIS
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:
RECHTSWIRKSAM AB:





14.43.0 BEBAUUNGSPLAN "SEIDENHOFSTRASSE - GASWERKSTRASSE - KÖNIGSHOFERSTRASSE - KARL-MORRE-STRASSE"

A14 - 025186/2024

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,6 - 1,2	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ

BEREICHSTYP:	2 - Blockrandbebauung
TEILRAUM:	12 - Wetzelsdorf Reininghaus

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

	Baufuchtlinie	
	Baugrenzlinie	
	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
	Tiefgaragengrenze	
4G+PH/DG	max. Geschoßzahl+Penthouse Geschoß /Dachgeschoß	Bebauung
GH. max:15,50m	max. Gebäudehöhe	
GesH. max:19,50m	max. Gesamthöhe	
	Baufeld	
(A)	Baufeldbezeichnung	
	Straßenfluchtlinie	Verkehrsflächen
(G)	Gemeindestraße	
	Freifläche	Freiflächen
	zu erhaltende Bäume	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung

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

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 11.354m²

Maßstab: 1:500



14.43.0 BEBAUUNGSPLAN

"SEIDENHOFSTRASSE - GASWERKSTRASSE -
KÖNIGSHOFERSTRASSE - KARL-MORRE-STRASSE"

A14 - 025186/2024

Datum: Dezember 2024

Inhaltliche Bearbeitung: DI Thomas WAGNER-BORNIK

Digitale Bearbeitung: Armin LANG

AUFLAGE VON: BIS

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

RECHTSWIRKSAM AB:



Signaturen und Stempelbereich