

GZ: A 14-101737/2024/0006

Bearbeiter: DI Wolfgang Walder-Weissberg

06.38.0 Bebauungsplan

„Wielandgasse – Schießstattgasse –
Schönaugasse – Jakob-Redtenbacher-Gasse“
VI.Bez., KG Jakomini

Graz, 16.04.2025

Dok: 06.38.0_ERL_Auflage

Auflage des Entwurfs

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 16.02.2023 ersucht Herr Karl Schlintl als Eigentümer der Liegenschaft 479, 478 Jakomini um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 4.764 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich mit einer Bebauungsdichte von 0,6 – 1,4 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 befindet sich der Bearbeitungsbereich östlich der Schönaugasse innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone (Bebauungsplanpflicht in geschlossenen Siedlungsbereichen zum Schutz und zur Revitalisierung mit Innenhöfen und Vorgärten gem. § 26 Abs 26 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan). Der Bearbeitungsbereich westlich der Schönaugasse befindet sich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone – Bebauungsplan erforderlich.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Entwurf städtebaulicher Rahmenbedingungen, zur Einfügung in die schützenswerte bestehende Stadtstruktur, für die Entwicklung der Grundstücke 470/2, 470/1, 471, 472, 479, 478, 476/2, 477, 476/1, 475/1, 473, 469/1 unter Einhaltung der übergeordneten Planungsinstrumente. Dabei wurden vor allem auf Gebäude- und Gesamthöhen, Vor- und Rücksprünge von Gebäudekubaturen, Dachformen, gestalterisch definierte Übergänge zwischen Neu- und Bestandsbebauung geachtet und darüber hinaus in einem Teilbereich, ein rein kommerziell nutzbarer Bereich der Sockelzone erarbeitet. Der Entwurf ist vom 03.10.2024.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des von der Stadt Graz beauftragten, vorliegenden Gestaltungskonzeptes des Architekturbüros Reitmayr Architekten in Abstimmung mit der ASVK übernommen und durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich:

- Wohngebiet hoher Dichte/Zentrum § 18

Zusammenfassung des städtebaulichen Konzepts:

Ziel im Gebietsbereich ist der Erhalt der historisch gewachsenen Bebauungsstruktur mit einer zeitgemäßen, architektonischen und städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeit. Die städtebaulichen Zielsetzungen legen im Allgemeinen eine bis zu fünf-geschoßige bzw. vier-geschoßige Bebauung mit ökologisch und ökonomisch qualitativ hochwertigen Freiräumen fest, um eine städtebaulich angemessene Gestaltung des Gebietscharakters zu erreichen. Östlich der Schönaugasse, nördlich der Schießstattgasse und westlich der Jakob-Redtenbacher Gasse dürfen die zukünftigen Gebäude straßenseitig nur ein Steildach ausbilden.

Die städtebauliche Situation ist heterogen und geprägt von ihrer ursprünglich vorstädtischen Lage. Der Bearbeitungsbereich des Bebauungsplangebietes „teilt“ sich in eine gründerzeitliche Blockrandbebauung, begrenzt durch die Straßenzüge Schönaugasse, Jakob-Redtenbacher-Gasse und der Schießstattgasse und in eine Bebauung zwischen der Wielandgasse und der Schönaugasse, die einer offenen bzw. gekuppelte Bauweise, zuzuordnen ist.

Die beiden unterschiedlichen bestehenden Situationen werden jedoch als immanente Qualitäten des vorgefundenen Bestands erkannt und für die möglichen Entwicklungen aufgenommen.

In der Stellungnahme der ASVK vom 07.06.2022 zur Schönaugasse, wurde u. a. für den Abschnitt des Bearbeitungsbereiches festgehalten, dass sich die städtebauliche Situation in diesem Abschnitt, geprägt durch ihre ursprüngliche vorstädtische Lage, heute als eine heterogene, über die Zeit partiell überformte Struktur mit mehrgeschoßigen Wohngebäuden unterschiedlichsten Errichtungszeiten darstellt. Folgend wurde ein historisch schützenswertes Objekt innerhalb des Bearbeitungsbereiches erkannt (vgl. Abb. A1 und Luftbild 4)

Es wurde weiters festgehalten, dass eine historische Schützwürdigkeit für die in Abb. A1 dargestellten Einzelgebäude besteht (vgl. auch Luftbild 4).

Ziel des Bebauungsplanes ist es somit, eine Entsiegelung und Entkernung des überformten Innenhofes zu forcieren, den untergenutzten Bereich (teilweise unbebaut) zwischen der Wielandgasse und der Schönaugasse aufzuwerten, den Kreuzungsbereich Schießstattgasse und Schönaugasse geordnet zu entwickeln und all diese Maßnahmen in das bestehende städtische Ensemble einzufügen. Grundsätzlich wurde der Bebauungsplan gemeinsam, aufbauend auf einer Bebauungsstudie des Architekturbüro „Reitmayr Architekten“, entwickelt. Die Studie zeigt ein gekonnt städtebauliches und architektonisches Arrangement zwischen Bestehendem und Zukünftigem – siehe dazu Abb. 1. Der zukünftige volumetrische Bebauungsvorschlag, dessen Höhenzonierungen und die zukünftige Dachlandschaft fügen sich sehr gut in die bestehende Situation ein.

Weiters wurde dabei auf eine harmonische Höhenentwicklung und eine dem Umfeld entsprechende Nutzungsanpassung der Sockelzone geachtet. So wird auch ein überhöhtes Sockelgeschoß (Hochparterre) und der Ausschluss von Wohnen (als gelbe Schraffur im Planwerk dargestellt) im Kreuzungsbereich Wielandgasse – Schönaugasse – Schießstattgasse vorgegeben.

Zur Aufwertung des der Geh- und Radverbindung entlang der Schönaugasse, ist eine dahingehende Anpassung der Gehwegbreite notwendig, wodurch Abtretungsflächen westlich der Schönaugasse notwendig werden.

Die PKW-Stellplätze werden in kompakt organisierten Tiefgaragen untergebracht.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wird in der Sitzung am 16.04.2025 über die beabsichtigte Auflage des 06.38.0 Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 07.05.2025.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke werden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 08. Mai 2025 bis zum 03. Juli 2025 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung ist innerhalb des Auflagezeitraums vorgesehen.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 4.764 m² brutto lt. Grundbuchauszug vom 03.02.2025 auf. Derzeit steht es im grundbürgerlichen Eigentum von verschiedenen privaten und juristischen Personen bzw. Institutionen.



Katasterkarte: Auszug aus den GeoDaten-Graz.

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.
472, 474/1, 433/2, 475/1, 469/2, 471, 474/2, 468/2, 469/1, 476/2, 475/3, 470/2, 475/2, 476/1,
479, 473, 477, 470/1, 478, 433/5, 467

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

GROSSRÄUMIGE - PLANERISCHE FESTLEGUNGEN

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Hinweis: Bausperre! Gilt für Projekte, die ab dem 30.12.2023 eingereicht wurden.
In blauer Farbe sind die zusätzlichen Formulierungen aus dem STEK idF. 4.08 angeführt.

Der Bauplatz liegt gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept im Bereich mit zwei Funktionen
„Wohngebiet hoher Dichte/Zentrum“ lt. § 18.



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

Die schwarze
Umrandung
bezeichnet den
Bauplatz.

§ 18 ZENTRUM/WOHNEN: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet (Signatur „Wohnen“
– Orange, „Zentrum – Rot)

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

§26

Klima, Luft, Lärm

- (7) Erreichung der Klimaneutralität bis 2040 und gemeinsame Betrachtung von Klimaschutz und Klimawandelanpassung
 - Beachtung der Vorgaben aus dem Grazer Klimaschutzplan bei allen Planungs- und Infrastrukturmaßnahmen
 - Umsetzung und wiederkehrende Evaluierung des Grazer Klimaschutzplanes
 - Evaluierung und Fortführung des Aktionsplanes Klimawandelanpassung
 - Aufbau und Fortführung des Klima – Informationssystems
 - Modellierung und Simulation von Klimapfaden (2050) unter Einbeziehung von künftigen Stadtentwicklungsszenarien
 - Berücksichtigung von stadtklimatologischen Aspekten in Projekten der Stadtentwicklung und der Infrastrukturentwicklung
 - Forcierung des Einsatzes von klimafreundlichen Baustoffen durch städtebauliche Verträge und Festlegungen in Bebauungsplänen
- (7a) Erhalt stadtklimatologisch besonders sensibler Bereiche
 - Erfassung und Erhalt der Funktion von besonders bedeutsamen klimawirksamen Flächen
 - Keine neuen Baulandausweisungen bzw. keine Ausweisungen von Sondernutzungsflächen im Freiland, die eine nachteilige Versiegelung ermöglichen, in sensiblen Bereichen
 - Überprüfung von Rückwidmungen bzw. Bebauungsbeschränkungen in betroffenen Baulandgebieten
- (7b) Erhaltung der für das Kleinklima, den Luftaustausch und die Luftgüte bedeutsamen Bereiche:
 - Erhalt der klimawirksamen Parkanlagen
 - Erhalt großer, zusammenhängender Freilandflächen und Wälder.
 - Erhalt des Murraums als klimawirksame Nord-Süd-Achse.
 - Erhalt der für das Grazer Windsystem wichtigen Bereiche der Kaltluftproduktion und der Frischluftschneisen

- Erhalt von bestehenden Bäumen, Sträuchern und auch kleineren Grün- und Waldflächen, insbesondere in dicht bebauten Gebieten

(7c) Verbesserung/Reduktion von städtischen Hitzeinseln

- Einsatz von hellen Oberflächenmaterialien mit geringer Wärmespeicherfähigkeit, angestrebt wird ein Hellbezugswert zwischen 40 und 80
- Vorgabe von entsprechender Farb – und Materialgestaltung von Gebäuden in Bebauungsplänen
- Sparsamer Einsatz von großflächigen Glasfassaden und großflächigen reflektierenden Metallfassaden durch entsprechende Festlegungen in Bebauungsplänen und Wettbewerbsausschreibungen; Ausnahmen zum Zwecke solarer Energiegewinnung sind im Einzelfall zu prüfen.
- Entsigelung und Begrünung von Plätzen und Straßenzügen nach Maßgabe funktionaler Anforderungen
- Verschreibung von Begrünungsmaßnahmen wie Baumpflanzungen, Grünflächen, Dach- und Fassadenbegrünungen
- Beschränkung der Bodenversiegelung auf Bauflächen

(...)

(8) Weitere Verbesserung der Luftgüte insbesondere durch:

- Verringerung der Weglängen und der Zwangsmobilität durch Stärkung der Stadtteilzentren der Nutzungsdurchmischten Stadt und eines engmaschigen Wegenetzes für Geh- und Radverkehr
- Reduktion der Emission aus Verkehr durch Attraktivierung der aktiven Mobilität (~~Elektromobilität~~) und Verlagerung des unbedingt notwendigen MIV auf emissionsarme Antriebe
- Reduktion der Emissionen aus der Industrie.
- Reduktion der Hausbrandemissionen zur Reduktion der Feinstaubbelastung:
- Umsetzung und laufende Aktualisierung des Kommunalen Energiekonzeptes
- Ausbau der adäquaten Energieversorgung aus erneuerbaren Quellen.
- Einschränkung von Energieträgern mit hohen CO₂- oder Feinstaubemissionen.
- Beibehaltung der Beschränkungszonen für die Raumheizung mit Festbrennstoffen.
- Klimawirksame Bebauungsbeschränkungen in Frischluftschneisen durch Begrenzung der Gebäudehöhen und Berücksichtigung der Luftströme bei der Situierung der Baukörper (Geltungsbereich siehe Kartendarstellung „Klimatopkarte mit Planungshinweisen aus klimatologischer Sicht“ im Teil E)
- Erhöhung des Baumbestandes im dicht verbauten Stadtgebiet.
- Erhaltung der für das Kleinklima, den Luftaustausch und die Luftgüte bedeutsamen Bereiche, großer zusammenhängender Freilandflächen und der Wälder.
- Baulandrücknahmen und Bebauungsbeschränkungen in Bereichen der Kaltluftproduktion und von Frischluftschneisen auf Basis der Erkenntnisse aus dem Klimainformationssystem Graz

(9) *Lärm:*

- Fernhalten gebietsfremder Lärmquellen aus Wohngebieten.

- Lärmschutzmaßnahmen entlang der übergeordneten Straßenzüge und entlang bestehender bzw. zukünftiger hochrangiger Schienenverkehrsbänder (je nach vorhandenen Möglichkeiten objektseitige bzw. straßen-/bahnseitige Maßnahmen) unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.
- Standortgerechte Situierung von Industrie- / Gewerbebetrieben und Wohnanlagen.
- Schaffung ruhiger Bereiche mittels geeigneter Bebauung (z.B. geschlossene Bauweise entlang von Hauptverkehrsadern, Blockrandbebauung).
- Berücksichtigung der aktualisierten Fluglärmkurven bei Baulandausweisungen
- Reduktion der Geschwindigkeit von Kfz im Stadtgebiet
- Verankerung klarer Vorgaben für Lärmobergrenzen bei Veranstaltungen in den Veranstaltungsrichtlinien (u.a. durch Beschränkung der Veranstaltungstage für einzelne Plätze)

[...]

§26

Soziales Grün

- (10) Erhaltung bzw. Schaffung einer ausreichenden Infrastruktur an öffentlichen Freiflächen (stadtteil- und quartierbezogene Park- und Grünanlagen), insbesondere in unzureichend ausgestatteten Stadtteilen, durch entsprechende Festlegungen in der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung, insbesondere auch durch Ausweisung von Vorbehaltsflächen.
- (11) Einführung von anzustrebenden Richtwerten (m^2/EW) für eine entsprechende öffentliche Freiflächenausstattung von Stadtteilen
- (12) Bereitstellung ausreichender Sport und Freizeitangebote für alle Bevölkerungsgruppen und Sicherung der dafür erforderlichen Flächen:
- Erhaltung vorhandener Bezirkssportplätze bzw. Schaffung entsprechender Ersatzflächen, Ausweisung neuer Sport- und Bewegungsflächen.
 - Berücksichtigung von Trend-Sportarten.
 - Schaffung von generationsübergreifenden Bewegungsmöglichkeiten
- (13) Vernetzung von Biotopen, Grünflächen und Freiräumen.
- (13a) Entsiegelung und entsprechende Bepflanzung von Verkehrsinseln und Straßenbegleitgrün zur Ausbildung von ökologischen Trittsteinen im Sinne des Erhalts der Artenvielfalt und der Biodiversität nach Maßgabe der Verkehrssicherheit
- (14) Weitgehender Erhalt bestehender und Schaffung neuer Kleingartenanlagen.
- (15) Öffentliche Durchwegung und Einbindung von Kleingartenanlagen in einen Grünverbund, insbesondere bei Neuanlagen und ausschließlich unter Einbindung der Kleingartenvereine bei bestehenden Anlagen
- (16) Umwandlung von unter- bzw. nicht genutzten Kleingärten bevorzugt in öffentliche Parkanlagen.
- (17) Schaffung bzw. Unterstützung von Gemeinschaftsgärten und interkulturellen Gärten, bevorzugt in dicht bebauten Gebieten.
- (18) Evaluierung und Überarbeitung Weiterentwicklung des Sachprogrammes Grünraum sowie der Biotopkartierung.

§26

Baulanddurchgrünung

(19) Schutz, Pflege und Erweiterung der vorhandenen Vegetation im öffentlichen Raum:

- Erhalt bestehender Alleen zumindest in ihrer Struktur.
- Schaffung von begleitenden Baumreihen bei der Neuanlage bzw. der Umgestaltung von Straßen und Straßenräumen.
- Einsatz von Strauchpflanzungen, Staudenbeeten und Blühwiesen u.dgl. zur Bepflanzung von Verkehrsinseln, von Baumscheiben und in Bereichen ohne Baumstandorteignung
- Entsiegelung bestehender Sperrflächen im Straßenraum

(20) Erhöhung des Baumbestandes im dicht verbauten Stadtgebiet.

- Erhalt und weiterer Aufbau des

(21) Durchgrünung des Stadtgebietes insbesondere durch:

- Begrünung von Lärmschutzwänden und Stützmauern
- Intensive Begrünung von Tiefgaragen
Die oberste Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und anderen nicht überbauten unterirdischen Räumlichkeiten ist niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 70 cm zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Abminderungen sind punktuell bzw. bei fehlender technischer Machbarkeit zulässig.
- Forcierung von Fassadenbegrünungen, bevorzugt in erdgebundener Ausführung

(22) Erhalt des Grundwasserhaushaltes insbesondere durch

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

(22a) Nachhaltiger Umgang mit Hang- und Oberflächenwässer zur Grundwasseranreicherung, zur Schadensminimierung bei Starkregen sowie als Klimawandelanpassungsmaßnahme

- Flächendeckende Untersuchung des Stadtgebietes zur Identifizierung von stark betroffenen Gebieten insbesondere auf Basis der Erkenntnisse des KIS, der Topographie, der Baugrundkarte und der Versiegelungskarte
- Erhöhung des zu erhaltenden Mindestanteil an gewachsenen Boden in den stark betroffenen Bereichen; dabei ist mindestens ein Wert von 20% festzulegen
- Erstellung von Niederschlagswässerbewirtschaftungskonzepten in Bebauungsplanverfahren in stark betroffenen Gebieten
- Nutzung auch privater Niederschlagswässer zur Bewässerung des Straßenbegleitgrüns, sofern im öffentlichen Interesse
- Anwendung des sog. Schwammstadtprinzip in versiegelten Bereichen

(23) Beschränkung der Bodenversiegelung.

(23a) Festlegung eines Grünflächenfaktors entsprechend der Bereichstypen des räumlichen Leitbildes; Vollzug der Umsetzung des Grünflächenfaktors in sämtlichen baubehördlichen Verfahren und in den Verfahren gemäß STROG

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

- Begrünung von neu errichteten Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 10°

Davon ausgenommen sind zusammenhängende Dachflächen einer baulichen Anlage mit einem Dachflächenausmaß unter ~~60m²~~ 300 m², sofern die Dachbegrünung nicht zur Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erforderlich ist.

Eine extensive Dachbegrünung ist mit einer Vegetationstragschicht von mind. 15cm auszuführen.

In Bereichen mit schlecht sickerfähigem Boden und entsprechender Hang- bzw. Oberflächenwasserproblematik ist die Dachbegrünung überwiegend als intensive Dachbegrünung auszuführen.

Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden.

Intensiv begrünte (auch betretbare) Dachflächen sind hierbei als begrüntes Dach zu werten. Darüber hinaus sind Ausnahmen für Anlagen zur erweiterten Nutzung von Solarenergie nach Maßgabe der mikroklimatischen Auswirkungen zulässig. Fotovoltaikanlagen sind bevorzugt in Kombination mit einem Gründach zu errichten.

~~Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden.~~

~~Für die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen kann die Behörde darüber hinaus Ausnahmen erteilen.~~

Innerhalb der Grazer Altstadtsschutzzonen sind Ausnahmen auf Basis eines Gutachtens der Altstadterhaltungskommission zulässig. Ebenso sind Ausnahmen im Bereich von denkmalgeschützten Objekten zulässig.

(25) Einfügung von Parkplätzen in das Orts- u. Landschaftsbild und Minderung der negativen Auswirkung auf das Stadtklima durch:

- Gliederung großer Flächen durch Bäume und Bepflanzungen.
- Bei Neuerrichtungen, Erweiterungen oder Umgestaltungen von PKW – Parkplätzen ist pro 5 Stellplätze 1 Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ausgenommen im Bereich der Präsentations- und Lagerflächen der Automobilindustrie und des Autohandels.
- Beschränkung des Versiegelungsgrades.

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

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

(27) Erhalt und Fortführung bzw. Wiederherstellung der bestehenden Vorgartenzonen

§28

Soziale Infrastruktur

[...]

Kunst und Kultur, Baukultur

- (5) Umsetzung und ständige Weiterentwicklung des „Weltkulturerbe Historische Altstadt Graz – Managementplans 2007“.
- (6) Ausbau und Sicherung einer hohen Gestalt- und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums (Architektur bis hin zur Stadtmöblierung, Kunst im öffentlichen Raum):
 - Weitgehende Erhaltung und Attraktivierung der alten Ortszentren.
 - Attraktivierung der Einfahrtsstraßen.
 - Schaffung von attraktiven öffentlichen Räumen auch in den Außenbezirken.
 - Reduktion bzw. verbesserte Integration von Werbeanlagen in das Stadtbild.
- (7) Erhalt des Engagements der Stadt Graz für eine hochwertige Baukultur:
 - Bekenntnis zu qualitätsvoller architektonischer Gestaltung und weiterhin Forcierung des Wettbewerbswesens bzw. anderer qualitätssichernder Verfahren zur Erreichung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität.
 - Fortführung des gelungenen Weges der Kombination zeitgenössischer Architektur mit der historischen Bausubstanz in den Stadtteilen.
 - Beurteilung der Einfügung von baulichen Maßnahmen anhand der Gestaltqualität sowohl nach städtebaulichen als auch architektonischen Maßstäben.

(...)

[...]

Gesundheit

(...)

(13a) Förderung eines gesundheitsbewussten Verhaltens in der Bevölkerung insbesondere durch

- Berücksichtigung des gesundheitlichen Aspekts bei der verkehrsinfrastrukturellen Planung von Bauvorhaben
- Kontinuierlicher Ausbau sicherer und barrierefreier Geh- und Radwege
- Reduktion von Emissionen und Lärm aus dem Nahverkehr durch Priorisierung von Geh- und Radverkehr
- Erhalt und Weiterentwicklung der regionalen Lebensmittelversorgung und der Produzentenmärkte
- Erfassen und Kommunikation von klimawandelbedingten Veränderungen in Flora und Fauna sowie der angemessenen Reaktionen
- Gewährleistung von adäquaten Müllentsorgungsbereichen im öffentlichen Raum sowie in den privaten Wohnanlagen

(13b) Sicherstellung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum unter dem Aspekt des Klimawandels und der Klimakrise insbesondere durch:

- Verringerung der sommerlichen Überhitzung und der Entstehung von Hitzeinseln insbesondere durch Baumpflanzungen
- Durchgrünung und Beschattung des öffentlichen Raums (Straßen, Wege und Plätze)
- Bereitstellung des Elements Wasser im öffentlichen Raum (Kühlung, Trinkbrunnen), Nutzung von Meteor- und Fließgewässer
- Entwicklung von klimawirksamen Standards für den öffentlichen Raum

[...]

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Der Bauplatz liegt innerhalb der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“.
Der Bauplatz liegt innerhalb der Abgrenzung „Kernstadt



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

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):



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

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Der Bauplatz liegt innerhalb der Altstadtschutzzone III. Gemäß Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 ist innerhalb der Altstadtschutzzonen die Erstellung eines Gutachtens gemäß GAEG i.d.g.F (Grazer Altstadt-Erhaltungsgesetz) erforderlich.
- Der Bauplatz liegt außerhalb des Überflutungsbereiches HQ 30
- Verkehr (Deckplan 3):



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

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

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

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln des Planungsgebietes (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.

- Verkehrslärm (Deckplan 4):



Auszug aus dem Deckplan 4 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Wielandgasse:	65 bis 70 dB (LAeq, Nacht)
Schönaugasse:	50 bis 55 dB (LAeq, Nacht)
Schießstattgasse:	55 bis 60 dB (LAeq, Nacht)
Jakob-Redtenbacher-Gasse:	55 bis 60 dB (LAeq, Nacht)

- Einkaufszentren (Deckplan 5):



Auszug aus dem Deckplan 5 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Die Errichtung von Einkaufszentren ist ausgeschlossen.

Die Errichtung von sonstigen Handelsbetrieben richtet sich in den jeweiligen Baugebietskategorien nach den Bestimmungen des §30 StROG 2010.

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

Hinweis: Bausperre! Gilt für Projekte, die ab dem 30.12.2023 eingereicht wurden.

In blauer Farbe sind die zusätzlichen Formulierungen zum 1.0 räumlichen Leitbild, die im Zuge der Änderungen des STEK idF. 4.08 entstanden sind, angeführt.

Der Planungsbereich befindet sich im Bereichstyp „Blockrandbebauung“ Im Teilraum Nr. 9 (Jakomini Süd – Schönau)



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Charakteristik:

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

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes:

<i>Geschoßanzahl:</i>	keine verbindliche Festlegung
<i>Bebauungsweise:</i>	<i>geschlossen</i>
<i>Lage zur Straße:</i>	<i>straßenraumbildend, straßenbegleitend</i>
<i>Funktionsdurchmischung:</i>	<i>im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen;</i>
<i>Begrünung, Einfriedung, Sichtschutz:</i>	<i>Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe</i>
<i>Zulässige Formen des Parkierens:</i>	<i>Tiefgarage (im Neubaufall), keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten;</i>
<i>sonstige Festlegungen:</i>	<i>Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden;</i>

Im Erläuterungsbericht zum 1.0 Räumlichen Leitbild wurden zum konkreten Bereichstyp bzw. Teilraum folgende Zieldefinitionen formuliert:

Ziele für den Bereichstyp

- *Fortführung des Bebauungsprinzips und des Gebietscharakters*
- *Erhalt der hohen Durchgrünung*

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

Zielbeschreibung für den Teilraum 2

- Die Mur stellt das städtebauliche Rückgrat des Teilraums dar und soll als Naherholungsachse weiterentwickelt werden.
- Die Anbindung der Siedlungsräume an die Murachse soll durch fußläufige Vernetzung innerhalb des Teilraums insbesondere bei Entwicklung der vorhandenen Konversionsbereiche verbessert werden.
- Siedlungsgebiete nördlich der Olympiawiese eignen sich in Anbetracht der guten Infrastruktur für eine systematische Nachverdichtung, jeweils unter Beachtung der charakteristischen Hofsituationen.
- Angestrebt wird die Weiterentwicklung des nutzungsdurchmischten Wohnquartiers.

§9 Ausnahmebestimmungen

Abweichend von den obig aufgezählten Bestimmungen gemäß § 6, § 6a und § 8 können auf Basis der Kriterien und Begründungen gemäß Abs 1 – 6 Ausnahmen im Bebauungsplanverfahren und im Bauverfahren festgelegt bzw. genehmigt werden. In Bauverfahren ist hierfür jedenfalls ein positives städtebauliches Gutachten erforderlich.

(1) Ausnahmen hinsichtlich Geschoßanzahl:

- Lage im Bereich eines festgelegten Hochhausstandortes
- Setzung eines kleinräumigen städtebaulichen Akzentes im Sinne des Ortsbildes (zB: Überhöhung der Ecke im Bereich von Blockrandbebauungen)
- Ausbildung eines kleinräumigen Übergangs zu erhaltenswerten Beständen
- Wenn unter Einhaltung der Bestimmung ein rechtswidriger Zustand gemäß Stmk. Baugesetz entsteht
- Im Zuge einer großen zusammenhängenden Planung im Zusammenhang mit quali-tätssichernden Maßnahmen und/oder Verfahren

- wenn eine höhere Geschößzahl erforderlich ist, um dem Straßenbild gerecht zu werden
- wenn dies den Erhalt von schützenswerten Bestandsbäumen ermöglicht
- bei Zu- und Umbauten hinsichtlich der Mindestgeschößanzahl

(2) Ausnahmen hinsichtlich der Bauungsweise:

- Wenn unter Einhaltung der Bestimmung ein rechtswidriger Zustand gemäß Stmk. Baugesetz entstünde
- Wenn das charakteristische Erscheinungsbild des Bereichstypen aufgrund der bestehenden Parzellierung nur durch eine andere als die festgelegte Bauungsweise erreichbar ist
- wenn dies den Erhalt von erhaltenswerten Bestandsbäumen ermöglicht

Grünflächenfaktor

[...]

§ 3 Berechnung des Grünflächenfaktors und Baubonus:

(1) Der Grünflächenfaktor bezieht sich in diesem Bereichstyp auf die Hoffläche: 0,8
(...)

(5) Der festgelegte Grünflächenfaktor kann in jedem einzelnen Bereichstyp unterschritten werden. Voraussetzung für diese Unterschreitungsmöglichkeit ist die Einhaltung des Verbesserungsgebotes und eine der folgenden Bauführungen:

1. Bei Neubauten auf bereits rechtmäßig bebauten Bauplätzen, auf welchen der festgelegte Grünflächenfaktor im Bestand nicht erreicht wird, wenn diese nicht zu einer gänzlichen Neuordnung des Bauplatzes führen.
2. Bei Zubauten auf bereits rechtmäßig bebauten Bauplätzen, auf welchen der festgelegte Grünflächenfaktor im Bestand nicht erreicht wird.
3. Voraussetzung für die Unterschreitung des Grünflächenfaktors ist jeweils die Wahrung der Verhältnismäßigkeit zwischen der geplanten baulichen Maßnahme und dem Ausmaß der zwingend erforderlichen Verbesserung.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:



Karte: Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017: Auszug aus den GeoDaten-Graz.

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Für das gesamte Planungsgebiet ausgenommen die Grundstücke 470/2, 470/1, 471, 472, 476/1, 745/1, 475/2, 474/1, 473, 469/1 (grüner Umrandung) gilt:
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und

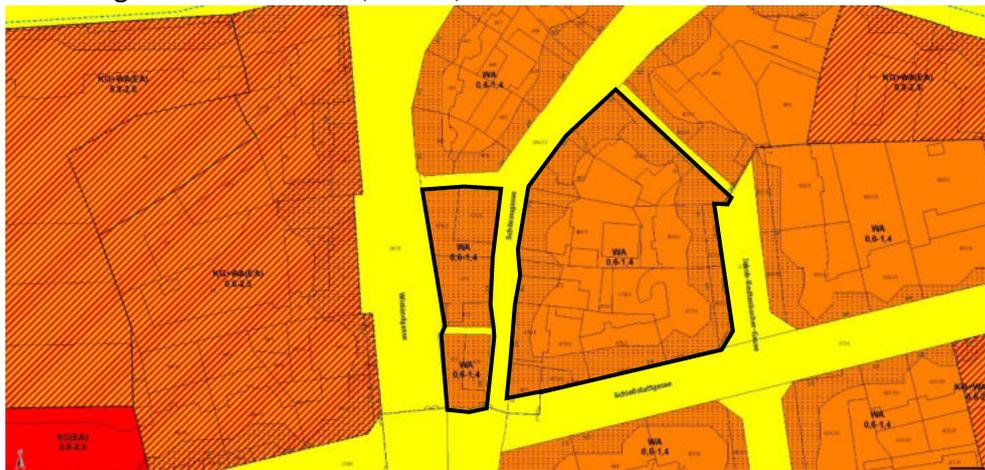
kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)

Für die Grundstücke 470/2, 470/1, 471, 472, 476/1, 745/1, 475/2, 474/1, 473, 469/1 (grüne Umrandung) gilt:

Kurz- mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025)

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Der Bauplatz 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 1,4.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

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

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

Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010	Planungsrichtwert dB LA, eq		
	Tag	Abend	Nacht
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45

Deckpläne: Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Gemäß Deckplan 1 befindet sich der Bearbeitungsbereich östlich der Schönaustraße innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone (Bebauungsplanpflicht in geschlossenen Siedlungsbereichen zum Schutz und zur Revitalisierung mit Innenhöfen und Vorgärten gem. § 26 Abs 26 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan).

Der Bearbeitungsbereich westlich der Schönaustraße befindet sich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone – Bebauungsplan erforderlich.

- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan: Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) bzw. Abteilung 14 der Stmk. Landesregierung (2D-Untersuchung): Im 4.0 Flächenwidmungsplan wird unter § 12 Sanierungsgebiete – Gefahrenzonen – Hochwasser festgelegt, „*dass jene Baulandflächen, die gemäß dem Deckplan 3 innerhalb der Anschlaglinien eines Hochwasserereignisses HQ30 und HQ100 bzw. in einer gelben Gefahrenzone liegen als Sanierungsgebiet - Hochwasser (HW) gelten; [...]*“

Der Bauplatz liegt außerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwassers.

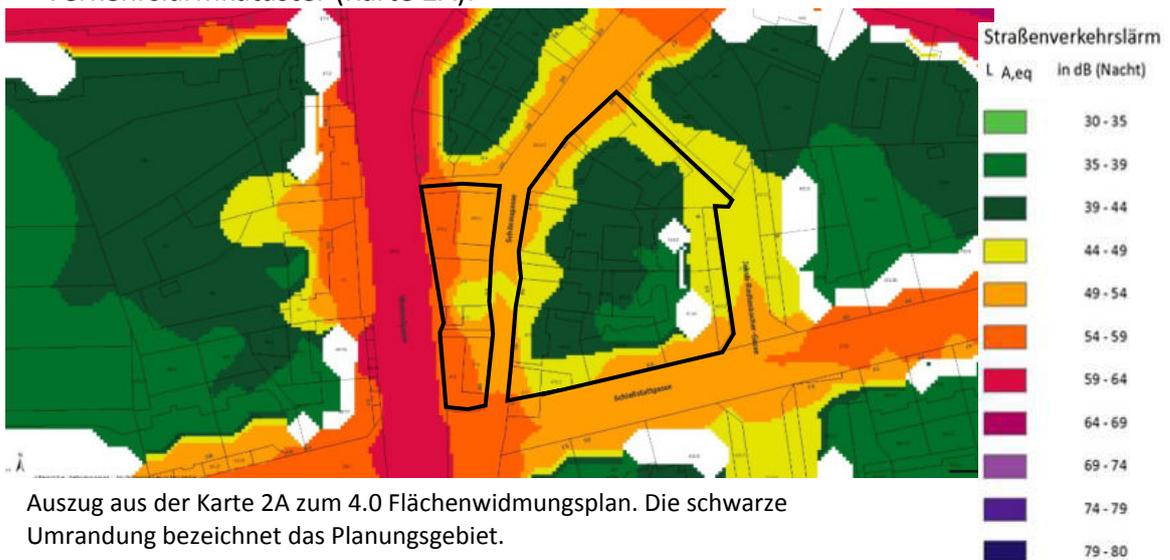


Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Bereits im kommunalen Entsorgungsbereich
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):
Keine Ersichtlichmachung

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Baumschutzverordnung: Lage innerhalb des Gültigkeitsbereichs

Fließpfadkarte:

Auszug aus den GeoDaten Graz-Fließpfadkarte.

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Es sind Fließpfade am Grundstück nicht ersichtlich

Grünes Netz Graz (GNG):

Auszug aus den GeoDaten – Grünes Netz Graz

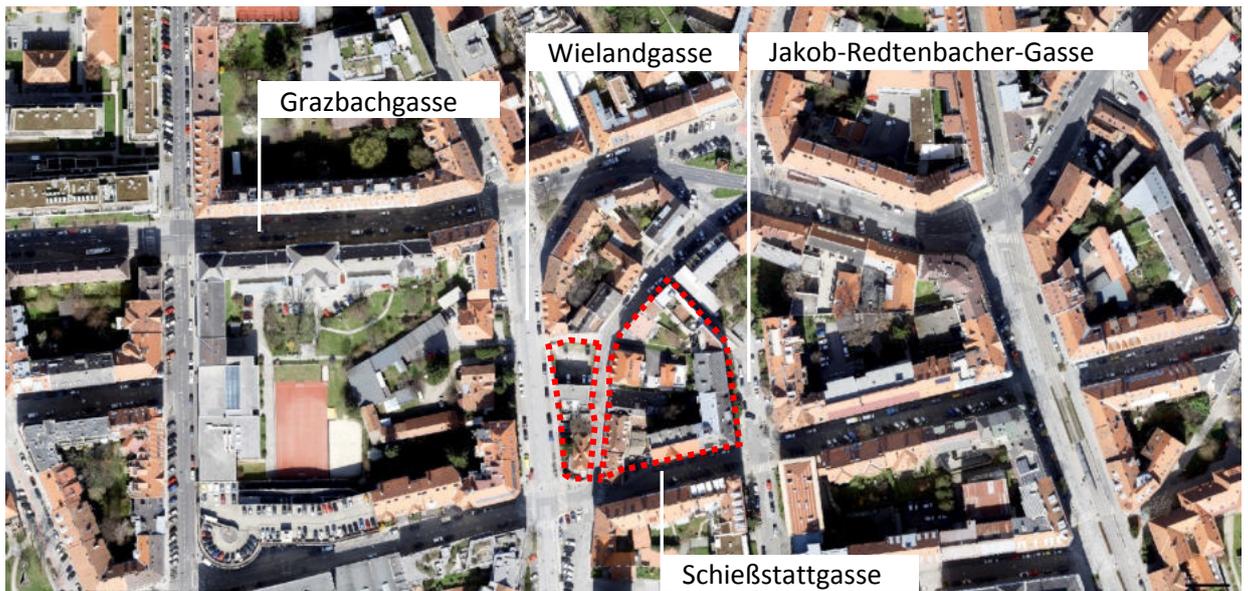
Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

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

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

Wie man anhand des vorliegenden Ausschnittes (graue Farbe) aus dem Grünen Netz Graz (GNG) erkennen kann, ist der Weg im ggstl. Abschnitt entlang der Schönaugasse als innerstädtischer Straßenraum ohne Grünelemente qualifiziert, mit dem Schwerpunkt die Aufenthalts- und Fortbewegungsqualität erhalten / punktuell verbessern.

- Situierung und Umgebung



Luftbild 1 (2024):
 Auszug aus den GeoDaten-Graz.
 Die rot-punktierte Umrandung kennzeichnet das Planungsgebiet.



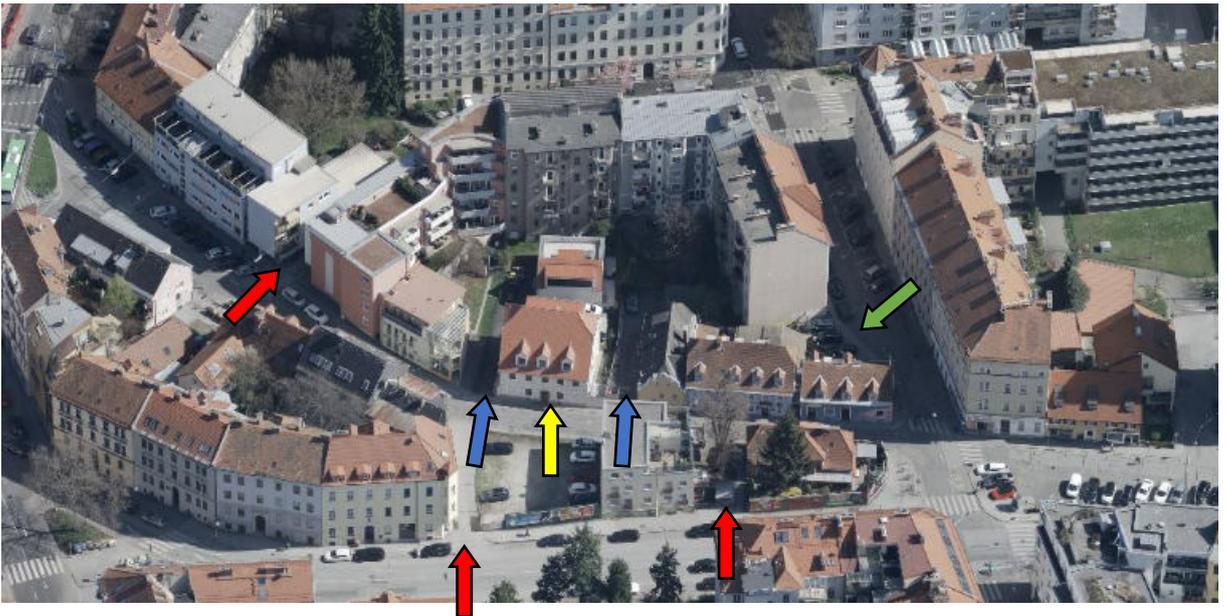
Luftbild 2 (2024):
 Auszug aus den GeoDaten-Graz.
 Die rot-punktierte Umrandung kennzeichnet das Planungsgebiet.



Luftbild 3 (2024):

Schrägaufnahme@Stadt Graz – Stadtvermessung – Bez.: Ost FW_40_3337

Blick in östliche Richtung – Die weiß-punktierte Umrandung kennzeichnet das Planungsgebiet.



Luftbild 4 (2024):

Schrägaufnahme@Stadt Graz – Stadtvermessung – Bez.: Ost FW_40_3337

Blick in östliche Richtung –

Der gelbe Pfeil kennzeichnet das lt. ASVK historisch schützwürdige Haus auf dem Grundstück 469/1 in offener Bauweise.

Der grüne Pfeil kennzeichnet den Bereich des bestehenden „charakteristischen Bruchs“ der Blockrandbebauung.

Die roten Pfeile kennzeichnen Verbindungswege (Querverbindungen) zwischen den Straßenzügen.

Die blauen Pfeile kennzeichnen bestehende, asphaltierten Zufahrten für den KFZ-Verkehr in den Innenhof.

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt östlich der Mur, unweit des Augartens und südlich des Jakominiplatzes im Bezirk Jakomini. Umschlossen ist das Planungsgebiet durch die Straßenzüge der Grazbachgasse, Wielandgasse, Schießstattgasse und z.T. von der Jakob-Redtenbacher-Gasse. Die ursprünglich geplanten Blockrandstrukturen sind trotz Lücken und tendenziell heterogener Bebauung (Geschoßanzahl, Dächer, Gebäudeabstände/Lücken, Hofbebauungen) noch gut erkennbar.

Kleinräumige Umgebung / bestehende Situation

Das Planungsgebiet ist bebaut und weist Bestandsgebäude auf.

Schönaugasse / Wielandgasse:

Entlang der Schönaugasse zwischen der Wielandgasse und der Schönaugasse befinden sich straßenraumbildend, 2- 4 geschoßige Bebauungen (Alt- und Neubaugeschoße) unterschiedlichster Entstehungsjahre mit Flach-, Pult-, Sattel- oder Walmdächern (vgl. Fotos 1 -7). Innerhalb dieses Abschnittes der Schönaugasse gibt es 2 Verbindungswege zwischen der Schönaugasse und der Wielandgasse (vgl. Luftbild 4).

Im südlichen Bereich des Planungsgebietes im Kreuzungsbereich der Schönaugasse und der Wielandgasse mit der Schießstattgasse befinden sich zwei ein- bis zwei-geschoßige Gebäude mit Sattel-bzw. Walmdächern. Die Gesamthöhen der Bebauungen entlang dieses Straßenabschnittes liegen ca. zwischen 8 m und 15 m (vgl. Foto 1-7).

Die Sockelzone innerhalb des Straßenabschnittes ist immer wieder durch Geschäftslokale bespielt. Zwischen den Geschäftslokalen finden sich ohne erhöhten Sockel, Fassadenöffnungen, die auf dahinterliegende Wohnsituationen hinweisen.

In der Stellungnahme der ASVK vom 07.06.2022 zur Schönaugasse, wurde u. a. für den Abschnitt des Bearbeitungsbereiches festgehalten, dass sich die städtebauliche Situation in diesem Abschnitt, geprägt durch ihre ursprüngliche vorstädtische Lage, heute als eine heterogene, über die Zeit partiell überformte Struktur mit mehrgeschoßigen Wohngebäuden unterschiedlichsten Errichtungszeiten darstellt.

Es wurde weiters festgehalten, dass eine historische Schützwürdigkeit für die in Abb. A1 dargestellten Einzelgebäude besteht (vgl. auch Luftbild 4).

**Gebäudeanalyse,
Zusammenfassung nach Erscheinungsbild**

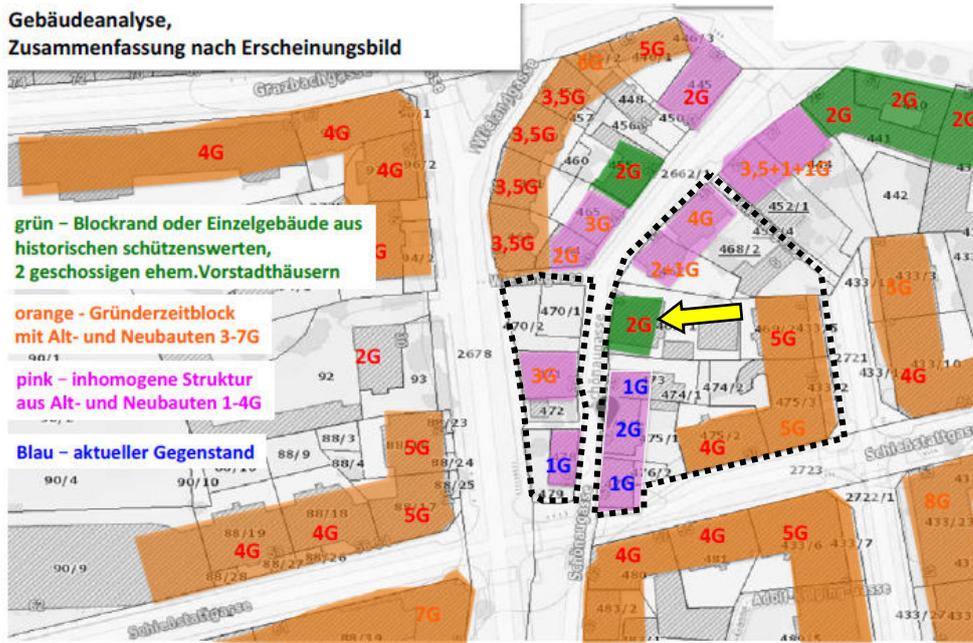


Abbildung A1:

Auszug aus der Stellungnahme vom 07.06.2022 der Grazer-ASVK.

Die grün markierten Objekte sind als schützenswert beurteilt worden. Das durch den gelben Pfeil gekennzeichnete befindet sich innerhalb des Bearbeitungsbereichs (gelber Pfeil).

Die schwarz- punktierte Umrandung markiert den Bearbeitungsbereich



Foto 1:
Blick in südliche Richtung vom Kreuzungsbereich Schönaugasse – Grazbachgasse aus;

2-3-geschoßige Bebauung mit Sattel oder Flachdächer säumen den Straßenraum. Rechts im Bild, ein leerstehendes Geschäftslokal in der Sockelzone.

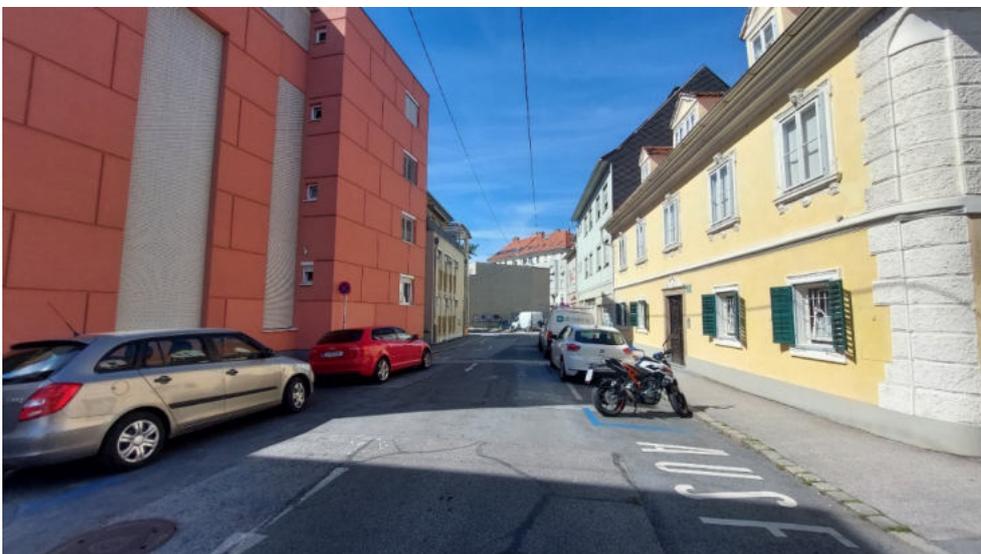


Foto 2:
Blick in südliche Richtung vom Kreuzungsbereich Schönaugasse 26 aus;

Wohnen in der Sockelzone.

4-geschoßige Bebauung links im Bild, 2-geschoßige Bebauung rechts im Bild.

Beengte Gehsteigsituation



Foto 3:
Blick in nördliche
Richtung von der
Schönaugasse 37 aus;

2- 3-geschoßige
Bebauung mit erhöhtem
Sockelgeschoß und
Geschäftslokal.

Verbindungsweg
zwischen der
Wielandgasse und der
Schönaugasse (gelber
Pfeil).



Foto 4:
Blick in südliche Richtung
von der Schönaugasse 33
aus;

2- 3-geschoßige
Bebauung mit leicht
erhöhtem Sockel.
Wohnen in der
Sockelzone links im Bild.

Hochwertiges Bauland
als Parkplatz genutzt,
rechts im Bild

Beengte
Gehsteigsituation auf
beiden Seite der Straße.



Foto 5:
Blick in nördliche Richtung
von der Schönaugasse 41
aus;

2- 3-geschoßige Bebauung
mit leicht erhöhtem
Sockel.
Wohnen in der Sockelzone
links im Bild.

Verbindungsweg zwischen
der Wielandgasse und der
Schönaugasse. (gelber
Pfeil).

Beengte Gehsteigsituation
Erhaltenswerte Robinie auf
Grstk. 472 (Blauer Pfeil).



Foto 6:
Blick in östliche Richtung
von der Schönaugasse 31
aus;

Verbindungsweg
zwischen der
Schönaugasse und der
Josef-Redtenbacher-
Gasse



Foto 7:
Blick in nördliche Richtung
vom Kreuzungsbereich
Schönaugasse –
Schießstattgasse aus;

Eingeschoßige
Bebauungen und beengte
Gehsteigsituation prägen
den Straßenraum



Foto 8:
Blick in nordöstliche
Richtung vom
Kreuzungsbereich
Wielandgasse -
Schießstattgasse aus;

Gut zu erkennen der
heterogene
Bebauungscharakter und
Der sprunghafte
„Verlauf“ der
unterschiedlichen
Gebäudehöhen.



Foto 9:
Blick in nordöstliche
Richtung vom
Kreuzungsbereich
Wielandgasse -
Schießstattgasse aus;

Blick in nördliche Richtung
entlang der Wielandgasse

Gut zu erkennen der
heterogene
Baucharakter und
Der sprunghafte „Verlauf“
der unterschiedlichen
Gebäudehöhen.
Ersichtlich auch, die
beiden Verbindungswege
(gelbe Pfeile) und die
großzügige Straßenbreite.

Johann-Redtenbacher-Gasse:

Entlang der Johann-Redtenbacher-Gasse bis zur Schießstattgasse befinden sich straßenbegleitend mit Vorgartenzone typische gründerzeitliche Bebauungen mit 3- 5 Geschossen (Alt- und Neubaugeschoße) unterschiedlichster Entstehungsjahre.

Die Gesamthöhen der Bebauungen entlang dieses Straßenabschnittes liegen ca. zwischen 17,0 m und 21,0 m (vgl. Foto 10-13).

Die Sockelzone ist entsprechend der gründerzeitlichen Baustruktur erhöht ausgeführt.



Foto 10:
Blick in östliche Richtung
auf das nördliche „Ende“
der Jakob-Redtenbacher-
Gasse.;

Gut zu erkennen,
gründerzeitliche
Baustrukturen mit
erhöhtem Sockelgeschoß,
einer Vorgartenzone und
bis zu 5-geschoßige
Wohnhäuser
(Altbaugeschoße).



Foto 11:
Blick in südliche Richtung entlang der Jakob-Redtenbacher-Gasse, von deren nördlichen Endpunkt aus.

Gut begrünte Vorgärten, blickdurchlässige Einfriedungen und bis zu 5-geschoßige Wohnhäuser (Altbaugeschoße) charakterisieren den Straßenraum.



Foto 12:
Blick in südliche Richtung auf den Kreuzungsbereich der Jakob-Redtenbacher-Gasse – Schießstattgasse.

Überhöhte Eckbebauungen mit bis zu 8-geschoßiger Wohnbebauung und erhöhtem Sockelgeschoß.

Die gut begrünte Vorgartenzone verliert auf der östlich gelegenen Straßenseite sukzessive an Bedeutung für den Straßenraum.



Foto 13:
Blick in westliche Richtung entlang der Schießstattgasse im Kreuzungsbereich Jakob-Redtenbacher-Gasse – Schießstattgasse.

Hier ändert sich die Charakteristik des Straßenraumes. Die raumprägenden Vorgärten sind zwischen Jakob-Redtenbacher-Gasse und Schönaugasse nicht vorhanden. Parkplätze und 5-geschoßige Wohnhäuser säumen den Straßenraum (gelber Pfeil).

Schießstattgasse:

Entlang der Schießstattgasse befinden sich straßenraumbildend, ohne Vorgartenzone, gründerzeitliche Bebauungen mit 1 - 5 Geschossen (Alt- und Neubaugeschoße) unterschiedlichster Entstehungsjahre.

Die Gesamthöhen der Bebauungen entlang dieses Straßenabschnitts liegen ca. zwischen 8,5 m und 21,0 m (vgl. Foto 10-13).

Die Sockelzone ist entsprechend der gründerzeitlichen Bebauungsstruktur erhöht ausgeführt, jedoch von Parkplätzen flankiert. Direkt im Kreuzungsbereich Schießstattgasse – Johann-Redtenbacher-Gasse befinden sich in der Sockelzone öffentlich wirksame Nutzungen, wie Handels- Gewerbe- od. Dienstleistungseinrichtungen udgl. .



Foto 14:
Blick in westliche Richtung aus dem Kreuzungsbereich Jakob-Redtenbacher-Gasse – Schießstattgasse.

Im kreuzungsnahen Bereich finden sich im überhöhten Sockelgeschoß keine Wohnnutzungen

5-geschoßige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise säumen den Straßenraum – keine Begrünung vorhanden.



Foto 15:
Blick in westliche Richtung entlang der Schießstattgasse im Kreuzungsbereich mit der Schönaugasse.

Das eingeschossige Gebäude rückt in den „Straßenraum“ hinein und unterbricht die Charakteristik der geschlossenen Bebauung entlang der Schießstattgasse. (Vgl. Luftbild 4)

Die Hofsituation des östlichen Planungsgebiets:

Der Innenhof des östlich der Schönaugasse gelegenen Planungsgebiets ist durch Kfz-Verkehr erschlossen und durch einige Baumaßnahmen stark versiegelt. Er bietet kaum ausreichend begrünten Freiraum für dessen Bewohner:innen.



Foto 16:
Blick in östliche Richtung
in den Innenhof des
östlichen Planungsgebiets
an der Schönaugasse 37.

Zugang zum Innenhof von
der Schönaugasse aus.
Dieser Zugang ist
gleichzeitig auch die
Zufahrtsmöglichkeit für
motorisierten Verkehr.
(Vgl. Luftbild 4)



Foto 17:
Blick in östliche Richtung
in den Innenhof des
östlichen Planungsgebiets
an der Schönaugasse 37.

Die Hofsituation ist jüngst
bebaut und durch
versiegelte Flächen und
PKW-Stellplätze
„belastet“.
(Vgl. Luftbild 2)

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist annähernd eben.

Es weist am „südlichen Spitz“ zwischen Wielandgasse und Schönaugasse und im Innenhof des östlichen Planungsgebiets geringe Bestockung auf.

Gemäß der Beurteilung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 10.10.2024 mit der GZ A10-5 - 12975272024 sind folgende Bäume zu erhalten: Robinie auf Grstk. 472 (vgl. Foto 5).

- Umwelteinflüsse

Siehe bestehende Planungsgrundlagen

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

Versorgungsinfrastrukturen für den täglichen Bedarf sind insbesondere am Jakominiplatz und in den umliegenden Straßen vorhanden.

Nächstgelegene Lebensmittelmärkte:

3 Lebensmittelmärkte, Friedrichgasse 21, Conrad-von-Hötzendorf-Straße 2 und Radetzkystraße 1/3, befinden sich in ca. 150 m – 300 m Entfernung.

Nächstgelegene Schulen:

- VS Graz-Krones Expositur/Brockmanngasse 119/ ca. 330 m Entfernung
- VS Graz-Krones Expositur/Brockmanngasse 119/ ca. 330 m Entfernung
- VS Graz-Krones Expositur/Münzgrabenstraße 18/ ca. Entfernung
- HBLA, Fachschule und Kolleg für Mode Graz / Ortweinplatz 1 / ca. 300 m Entfernung
- BHAK/BHAS Graz, Grazbachgasse / Grazbachgasse 71 / ca. 200 m Entfernung
- BG/BRG Graz, Pestalozzistraße / Pestalozzistraße 5 / ca. 350 m Entfernung
- Ausbildungszentrum für Sozialberufe der Caritas der Diözese Graz-Seckau / Wielandgasse 31 / ca. 200 m Entfernung

Nächstgelegener Kindergarten:

- Städtischer Kindergarten Friedrichgasse / Friedrichgasse 28 / ca. 400 m Entfernung
- WIKI Kinderkrippe Himmelgrün - Holding Graz / Neuholdaugasse 18 / ca. 550 m Entfernung
- Städtischer Kindergarten Münzgrabenstraße / Münzgrabenstraße 16 / ca. 600 m Entfernung

- **Erschließung/Verkehr** (MIV, ÖV – Entfernung Haltestellen+Takt, Rad- Fußwege)

MIV (motorisierter Individualverkehr):

Die Anbindung an das Bebauungsplangebiet erfolgt über das öffentliche Straßennetz Wielandgasse-Schießstattgasse-Schönaugasse-Jakob-Redtenbacher-Gasse.

ÖV (öffentlicher Verkehr):

Durch die Nähe zum öffentlichen Verkehrsknotenpunkt „Jakominiplatz“ ist ein Anschluss zu allen städtischen Straßenbahnlinien 1, 3, 4, 5, 6 und 7 und den zentral verlaufenden Buslinien 32, 33, 34, 40 sowie von Regionalbuslinien gegeben.

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

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

Die nächstgelegenen ÖV-Haltestellen befinden sich in der Grazbachgasse und der Conrad - von-Hötzendorf-Straße (Graz Finanzamt). In der Conrad-von-Hötzendorf-Straße verkehren die Straßenbahnlinien 3,5,6, 7, E, 1, 4 sowie die Buslinien 23, 34, 74,

82. In der Grazbachgasse befindet sich die Haltestelle (Graz Grazbachgasse). Hier verkehren die Linien 74, 34E, 34 sowie die Regionalbuslinie 671.

Radverkehr:

Im Bereich der Schießstattgasse, der Schönaugasse und der Jakob-Redtenbacher-Gasse besteht ein 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. Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

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 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 – 9 der VO)

Ziel im Gebietsbereich ist eine dem Ortsbild gerecht werdende Weiterentwicklung der bestehenden städtischen Bebauungsstruktur mit einem zeitgemäßen, architektonischen und städtebaulichen Gestaltungsanspruch entsprechend dem Stadtentwicklungskonzept und räumlichen Leitbild.

Die städtebaulichen Zielsetzungen legen im Allgemeinen eine bis zu fünf-geschoßige bzw. vier-geschossige Bebauung mit ökologisch und ökonomisch qualitativ

hochwertigen Freiräumen fest, um eine städtebaulich angemessene Gestaltung des Gebietscharakters zu erreichen.

Die städtebauliche Situation ist heterogen und geprägt von ihrer ursprünglich vorstädtischen Lage. Das Planungsgebiet „teilt“ sich in eine gründerzeitliche Blockrandbebauung, begrenzt durch die Straßenzüge Schönaugasse, Jakob-Redtenbacher-Gasse und der Schießstattgasse und dem Bereich zwischen der Wielandgasse und der Schönaugasse, der einer Bebauung in offener bzw. gekuppelter Bauweise zuzuordnen ist.

Diese beiden Situationen werden als immanente Qualitäten des vorgefundenen Bestands erkannt und für die möglichen Entwicklungen aufgenommen. Ziel des Bebauungsplanes ist es somit, eine Entsigelung und Entkernung des überformten Innenhofes zu forcieren und den untergenutzten Bereich zwischen der Wielandgasse und der Schönaugasse aufzuwerten und in das bestehende städtische Ensemble einzufügen. Dabei wurde auf eine harmonische Höhenentwicklung und eine dem Umfeld entsprechende Nutzungsanpassung der Sockelzone geachtet. Darüber hinaus wurde die Schönaugasse im Bereich des Planungsgebiets zur Aufwertung des Geh- und Radverkehrs verbreitert. Grundsätzlich wurde der Bebauungsplan aufbauend auf der Bebauungsstudie des Architekturbüros „Reitmayr Architekten“ entwickelt.

Für die zukünftige Bebauung der Grundstücke zwischen der Wielandgasse und der Schönaugasse finden sich 2 Ausnahmen zur vorgeschriebenen Bauweise lt. 1.0 räumlichen Leitbild (Blockrandbebauung). Es ist aufgrund des schmale bzw. länglichen Bearbeitungsgebietes, bestehend aus mehreren Grundstücken nicht möglich eine hofartige Bauweise umzusetzen.

Weiters befindet sich auf Grundstück Nr. 469/1 eine Bebauung in offener Bauweise mit allseits vorfindbaren Fensteröffnungen. Diese wird auch im ggstl. 06.38.0 Bebauungsplan als „offene Bebauung“ aufgenommen. Eine geschlossene Bebauung ist in diesem Bereich nicht möglich, da ansonsten ein rechtswidriger Zustand gemäß Stmk. Baugesetz entstünde („Fensterrecht“). Zudem wurde in der Stellungnahme der ASVK vom 07.06.2022 das Gebäude als Schützenswert eingestuft und soll in seiner Charakteristik erhalten bleiben.

Die Gestaltung des Höhenkonzeptes der zukünftigen Bebauung, stellt einen Übergang zwischen der max. 6-geschoßigen bestehenden Blockrandbebauung zum 3-geschoßigen Bestandshaus in offener Bauweise und der anschließenden Bebauung Richtung Grazbachgasse dar und vermittelt überdies zur zukünftigen, max. 4-geschoßigen Bebauung zwischen Wielandgasse und Schönaugasse. Das Konzept der Höhen, stellt somit eine harmonische Anpassung der Höhen und der damit einhergehenden harmonischen Einfügung in das bestehende Stadtensemble dar (vgl. Abb. 1)

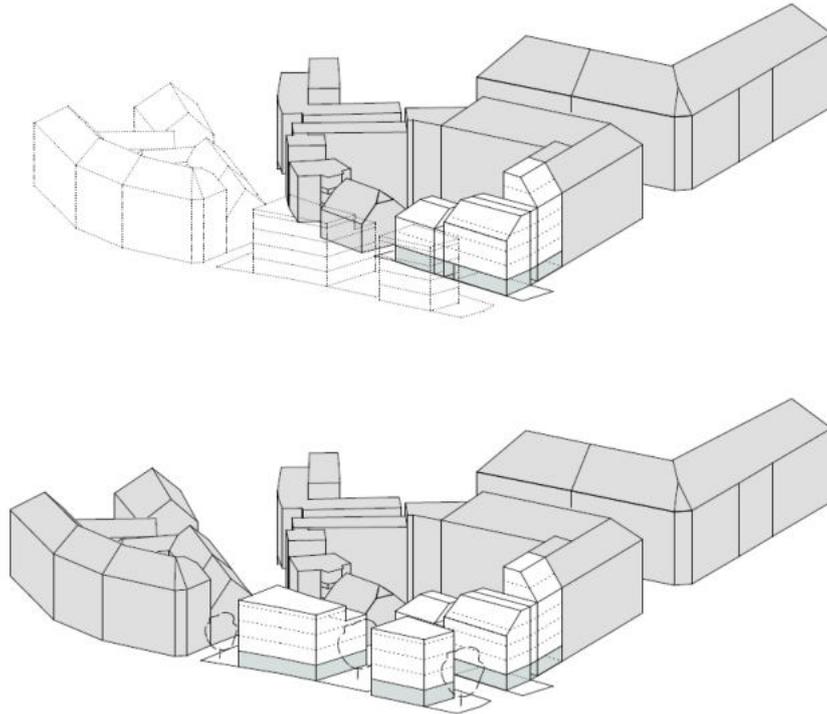


Abb. 1:

3D Darstellung der Bebauungsstudie aus dem Architekturbüro „Reitmayer Architekten“.

Höhenentwicklung

Der Bebauungsplan liegt in der Schutzzone III des GAEG. Die Bebauungshöhe ist daher entsprechend dem Schutzziel der Schutzzone - hier die gebietstypische, historistische Bebauung – anzupassen, dass sich die zukünftigen Bauwerke in das charakteristische Erscheinungsbild des betreffenden Stadtteils einfügen können. Für die Grundstücke 470/1, 470/2, 471, 478 und 479 gilt (Bereich zwischen Wielandgasse und Schönaugasse), dass Sie nicht Teil eines Gründerzeitblocks sind und daher die Ausformung eines Dachkörpers, z.B. mit Satteldach, von Seiten des GAEG nicht erforderlich ist (sie müssen sich nicht in die Struktur von bestehenden Satteldächern einfügen). Grundsätzlich kann aufgrund der Geschoßanzahl und des Ortsaugenscheins festgehalten werden, dass in der Schießstattgasse und der Jakob-Redtenbacher-Gasse, die städtebauliche Höhenentwicklung abgeschlossen ist (intakte gründerzeitliche Bebauungscharakteristik)

Die potientiale der Höhenentwicklung wurden aus der Bebauungsstudie übernommen. Die im Plan eingetragenen Gebäudehöhen (Traufhöhe) und Gesamthöhen (Firsthöhe) entlang der Straßen entsprechen (unter Berücksichtigung geringfügiger Spielräume für Dachausbauten) den historischen Bestandshöhen und ordnen sich harmonisch in das umgebende Stadtensemble ein.

Zwischen der Schönaugasse und der Wielandgasse ist, innerhalb des Bearbeitungsbereiches, ein Potential zur Erhöhung der Geschoßanzahlen, von einem Geschoß auf vier Geschoße klar erkennbar.

Für die Grundstücke 470/2, 470/1, 471 ist zur Nutzung des Daches, zugänglich für alle Hausbewohner, ein zusätzliches Geschoß im Ausmaß von 40m² möglich.

Die 2-geschoßige Bebauung an der Schönaugasse Grstk. Nr. 469/1 ist in ihrer städtebaulichen Entwicklung weitgehend abgeschlossen bzw. wurde das Gebäude laut Stellungnahme der Grazer Altstadtsachverständigenkommission in seiner Charakteristik als erhaltenswert eingestuft und stellt kein weiteres Potential zur Verfügung (vgl. Luftbild 4 & Abb. 1). Aufgrund der unüblichen Geschoßeinteilung, der unüblichen Baukörperhöhe und der dadurch entstehenden sehr hohen Firstkante und Dachfläche, gleicht dieses Gebäude in seiner Höhe einer 3-geschoßigen Bebauung. Daher wird dieses Gebäude im Falle eines Neubaus als 3-geschoßige Bebauung mit Satteldach dargestellt.

Die Absoluthöhen bzw. Relativhöhen der bestehenden Gebäude wurden aus den Photogrammetrischen Daten der Stadt Graz ermittelt und das mögliche Bebauungsszenario daraufhin über die Anzahl der Geschoße und deren maximalen Gebäude- bzw. Gesamthöhen abgestimmt.

(Folgende maximale und minimale Gesamthöhe der bestehenden Bauwerke im Planungsgebiets wurden dabei ermittelt: min. Gesamthöhe = ca. 8,30 m (Grstk. 478), max. Gesamthöhe = 21,20 m (Grstk. 475/3).

Entsprechend der vorgefundenen vorstädtischen und gründerzeitlichen Bebauung wird die maximal zulässige Höhe der Gebäude durch die höhenmäßige Anpassung an bestehende First- und Traufkanten geregelt und nicht über die Geschoßanzahl per se.

Bebauungsdichte

Der Bebauungsplan liegt in der Schutzzone III des GAEG. Die Bebauungshöhe und die Bebauungsdichte ist daher entsprechend dem Schutzziel der Schutzzone - hier die gebietstypische, historistische Bebauung - anzupassen.

Diese ist in wesentlichen Bereichen der Gründerzeitbebauung sogar höher als 2,5 zu bewerten.

Da für die Einfügung nach § 7 GAEG aber nicht die Bebauungsdichte relevant ist, sondern das charakteristische Erscheinungsbild, kann ein erhöhter Wert der Bebauungsdichte als „gebietstypisch“ angesehen werden.

Sie bildet sozusagen die „Voraussetzung“ dafür, dass sich die zukünftigen Bauwerke in das charakteristische Erscheinungsbild des betreffenden Stadtteils einfügen können. Die Intention ist es, auf adäquater bzw. struktureller Art und Weise die bestehenden stadträumlichen Qualitäten zu erhalten bzw. weiterzudenken.

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

Anmerkung: Aufgrund der historisch bedingten heterogenen, bzw. „fragmentarisch“ erscheinenden Grundstücksteilungen, wurde teilweise die Bebauungsdichte bereits im Bestand überschritten.

Bei einigen gründerzeitlichen Häusern entlang der Schießstattgasse und Jakob-Redtenbacher-Straße wurden die bestehenden Dachräume noch nicht bzw. nur teilweise ausgebaut. Für diese Häuser, welche meist auf kleinen Parzellen stehen, gibt es daher noch das Entwicklungspotential von Dachraumausbauten im Rahmen der Festlegungen im Bebauungsplan. Entlang der Schönaugasse wird aufgrund der

Einfügung in die städtebauliche Umgebung (Blockrandbebauung - Ensemblekomplettierung) die Bebauungsdichte durch die Baugrenz- und Baufluchtlinien definiert.

Aufgrund der umgebenden Bestandsbebauung der örtlichen Situation – zwischen der Wielandgasse und der Schönaugasse, ist es aus städtebaulicher Sicht nachvollziehbar, hier einen kleineren städtebaulichen Akzent zu setzen. Dabei wurde grundsätzlich auf einen harmonischen Höhenverlauf zur Einfügung in die umgebende Bebauung geachtet. Somit kann unter den einzelnen Betrachtungspunkten, eine teilweise Überschreitung der Bebauungsdichte zur städtebaulichen Entwicklung des Bearbeitungsbereichs (städtebauliches Ensemble) zugestanden werden.

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

Für die Grundstücke 470/2, 470/1, 471 ist zur Nutzung des Daches, zugänglich für alles Hausbewohner, ein zusätzliches Geschoß im Ausmaß von 40m² möglich.

Bebauungsgrad

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert. Die überbaute Fläche wird definiert durch ein Gebäude, Teile des Gebäudes und bauliche Anlagen, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden. Das maximale Ausmaß des Bebauungsgrades wird durch die Baugrenz- und Baufluchtlinien bestimmt.

Zusätzlich können Balkone und Vordächer im Ausmaß von maximal 1,5 m über der Baugrenze, Flugdächern und Nebengebäude im Maximalausmaß von gesamt 15 m², sowie, Liftzubauten eingerechnet werden.

Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Hofentkernung und die Hoffreihaltung durch Entwicklung bzw. Beschränkung der Baumassen auf die charakteristische Bauform.

Baugrenzen, Baufluchtlinien

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

Zusätzlich können Balkone und Vordächer im Ausmaß von maximal 1,5 m über der Baugrenze / Höhenzonierungslinie / Fassade vortreten. Aufgrund der gestalterischen Anpassung an die bestehende Umgebung ist darüber hinaus auch, in Bereichen mit Vorgartenzonen und in jenen Bereichen in denen der Baukörper von der Straßenflucht mind. 5m zurückspringt, eine straßenseitige Auskragung über die Baugrenz- oder Baufluchtlinie bis max.0,5 m („französischer Balkon“) zulässig.

Dachformen

Entsprechend der heterogen erkennbaren Dachformen der bestehenden Gebäude ist auch im Bebauungsplan die Wahlmöglichkeit der Dachform gegeben.

Dabei wird im Bereich zwischen der Wielandgasse und der Schönaugasse und im Kreuzungsbereich Schönaugasse – Schießstattgasse dem Konzept der Bebauungsstudie zur Gestaltung der Dachflächen für eine Einfügung in den Bestand entsprochen – vgl. Abb.1. Östlich der Schönaugasse, nördlich der Schießstattgasse und westlich der Jakob-Redtenbacher Gasse dürfen die zukünftigen Gebäude straßenseitig nur ein Steildach ausbilden.

Für die Grundstücke 470/1, 470/2, 471, 478 und 479 gilt, dass Sie nicht Teil eines Gründerzeitblocks sind und daher die Ausformung eines Dachkörpers, z.B. mit Satteldach, von Seiten des GAEG nicht erforderlich ist (sie müssen sich nicht in die Struktur von bestehenden Satteldächern einfügen).

Die Nutzung der Dachflächen für Begrünungen, Freiflächen und möglicherweise PV-Anlagen ist daher naheliegend und wurde aus der städtebaulichen Entwicklungsstudie des Architekturbüros Reitmayrs in Abstimmung mit der ASVK übernommen.

Durch die Integration von Haustechnikanlagen bei Satteldächern im Dachraum und der Einhausung solcher bei Flachdächern, wird die Qualität des Erscheinungsbildes gesichert.

Nutzungen der Gebäude / Erdgeschosszone

Die Erdgeschosszonen im Kreuzungsbereich der Wielandgasse – Schönaugasse – Schießstattgasse, weisen belebte Geschäftszonen auf. Der öffentliche Straßenraum wird intensiv von Fußgängern, Radfahrern und vom öffentlichen Verkehr genutzt. Durch das teilweise Fernhalten von Wohnnutzungen in der Erdgeschosszone sollen einerseits Nutzungskonflikte (Emissionen, Einsicht..) vermieden und andererseits die Anordnung von belebten Geschäfts- bzw. Büronutzungen gesichert werden. Ziel des Bebauungsplans ist es, wie bereits ausführlich erläutert, in hoch verdichteten städtischen Räumen Nutzungsmischung zu forcieren und darüber hinaus gleichzeitig auch die Attraktivität bzw. Identität dieses Quartiers herauszuarbeiten bzw. zu stärken.

Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist es, entsprechend der vorgefundenen Umgebung, eine zeitgenössische, architektonische und stadträumliche „Lösungsmöglichkeiten“ zu forcieren. Straßenseitige Laubengänge und Loggien sind innerhalb des zu bearbeitenden Bestands und in näherer Umgebung nicht gegeben, bzw. zeugen von gestalterischen Fehlentwicklungen. Erker oder Balkone sind vereinzelt nur im näheren Umfeld und nicht im Bearbeitungsbereich gegeben. Die Errichtung von Laubengängen und über die Bauflucht vortretende Balkone und Erker sind daher nicht zulässig. Zur Wahrung und Weiterentwicklung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Gebietsbereich:

- werden Mindestabstände von Balkonen zu Nachbargrundgrenzen, festgelegt.
- sind auskragenden Balkone und Terrassen über Dachtraufen und in der Höhe von Dachtraufen nicht zulässig.
- dürfen Balkone und Vordächer maximal 1,5 m über die Baugrenzlinie vortreten.
- Sind straßenseitige Balkone oder Laubengänge nicht zulässig.

Auch die Anordnung der Funktionen wie Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume usw. wird dahingehend gestalterisch festgelegt (vgl. §6 Abs. 7). Über diese Festlegungen hinaus ist jedoch in der vertieften Planung der Hofbebauung bei Balkonen und Vordächern auf ausreichende Abstände und Belichtung innerhalb der Höfe zu achten. Aus Gründen des Klimaschutzes und vor allem der sommerlichen Aufheizeffekte von dunklen Fassaden, wurde in die Verordnung der Hellbezugswert übernommen. Der Hellbezugswert (HBW) ist ein Maß für die Helligkeit von Oberflächen. Ein Wert von 100 entspricht der Helligkeit einer absolut weißen Oberfläche. Dem entsprechend steht die Null für eine absolut schwarze Oberfläche. Der Hellbezugswert beschreibt den Anteil des auf eine Oberfläche auftreffenden sichtbaren Lichts, der von dieser Oberfläche zurückgeworfen (reflektiert) wird. Diesen Reflexionsgrad einer bestimmten Farbe setzt man in das Verhältnis zwischen dem Schwarzpunkt (Null) und Weißpunkt (100). Der Hellbezugswert gilt für Zu- und Neubauten sowie für Fassadenneugestaltungen (z.B. thermische Sanierungen, Färbelungen usw.). Die Fassade ist ein gestalteter, oft repräsentativer Teil der sichtbaren Hülle eines Gebäudes. Der Hellbezugswert gilt für alle opake Fassadenbereiche/-materialien, wobei untergeordnete Bauteile abweichen dürfen. Belichtungsflächen (Fenster, Türen, ...) und verglaste Bereiche sind davon ausgenommen. Auch bei mehrschaligen Fassaden ist der Hellbezugswert von allen maßgeblichen Fassadenbauteile einzuhalten. Additive bzw. bewegliche Fassadenteile (Sonnenschutz, Rollos, Jalousien,...) müssen den festgelegten Hellbezugswert ebenso einhalten.

Des Weiteren wurden Aussagen über 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.

Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der Verordnung)

Erschließung:

Das Planungsgebiet liegt an öffentlichen Straßen. Sämtliche Liegenschaften, bis auf die Grundstücke 470/2 und 470/1, sind derzeit bebaut; teilweise sind bestehende Zufahrten gegeben. Die Erschließung der jeweiligen Bauplätze erfolgt von den angrenzenden öffentlichen Straßen. Im Bestand verfügen einige Liegenschaften über PKW-Stellplätze im Hofbereich bzw. Zufahrten.

Tiefgarage:

Zukünftig ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen, aufgrund der frequentierten innerstädtischen Lage mit hoher Fußgänger-, Fahrradfahrer und Straßenbahnintensität, der kritischen Zufahrtsmöglichkeiten, der Parzellenstruktur, des teils erhaltenswerten Gebäudebestandes, nur mehr in kompakt organisierten Tiefgaragen zulässig. Um dem Parkplatzbedarf für das gesamte Bebauungsplangebiet lt. Stmk BauG gerecht zu werden und eine allgemein zugängliche, naturnahe Grünfläche im Innenhof zu erhalten, sind PKW-Abstellflächen in Tiefgaragen angedacht. Aufgrund der zeitlich

unabhängigen Entwicklung einzelner oder mehrere Grundstücke, ob Neubau, Instandhaltung, Dachgeschoßausbau udgl., ist eine fixe Positionierung einer möglichen Zufahrt im jeweiligen Bauverfahren gesondert zu definieren.

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

Im Sinne der Förderung der sanften Mobilität und der Äquidistanz zwischen Pkw-Stellplätzen und ÖV-Haltestelle wird die Situierung der Pkw-Stellplätze in Sammelgaragen begrüßt.

Der gesamte Planungsbereich liegt innerhalb der höchsten Kategorie bezüglich der Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Fahrradabstellplätze:

Die Festlegung je 35 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz für Wohnen bzw. 50 m² Nutzfläche gem. Stmk. ROG §30 (1) Z2 ein Fahrradabstellplatz für sonstige Nutzungen entspricht einer anzustrebenden Fahrraddichte. Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind Fahrradabstellplätze im Hauptgebäude integriert zu errichten.

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen erforderlich:

Für die Grundstücke:

478:	33,20 m ²
479:	9,29 m ²
472:	10,42 m ²
471:	13,41 m ²
470/2:	4,82 m ²
470/1:	12,01 m ²

Für die Sicherung dieser Flächen von übergeordneter Bedeutung wird von der Abteilung 8/4 – Immobilienabteilung eine zivilrechtliche Vereinbarung vorbereitet und von den Grundstückseigentümern bis zur Beschlussfassung unterzeichnet werden.

Die Übernahme ins öffentliche Gut erfolgt aus folgenden Gründen:

Der Straßenquerschnitt wird definiert durch beidseitige Gehsteige mit einer Breite von 2,00m und einer Fahrbahn mit einer Breite von 4,50 m. Durch die Schaffung breiterer Gehsteige wird der Fußverkehr zukünftig attraktiver, leistungsfähiger und sicherer.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Das Planungsgebiet ist überwiegend bebaut und weist teilweise straßennahe, bzw. hofseitige begrünte Bereiche auf. Durch die festgelegten Bebauungsmöglichkeiten und

die gedämpften Erweiterungspotentiale bleibt der Anteil an Grünflächen und Bestandsbäumen innerhalb des Bebauungsplangebietes überwiegend erhalten. Zusätzlich wurden im gesamten Planungsgebiet weitere Baumpflanzungen bei Neubauten verordnet. Siehe dazu die plangrafische Festlegung des gegenständlichen 06.38.0 Bebauungsplan-Entwurfs. Darüber hinaus ist bei Neubauten je 150 m² Freifläche ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Bestehende mittel- bis großkronige Laubbäume können dabei gegengerechnet werden. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

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

Die Höhe der Vegetationsschicht ist mit mind. 15 cm (Vegetationsschicht mit Drainfunktion) zu gewährleisten. Dachbegrünungen verringern Aufheizungseffekte, verbessern das Kleinklima und verzögern den Abfluss von Niederschlagswässern. Insbesondere sind Dachbegrünungen auch zur Dämpfung von Wärmeinseleffekten in Bereichen mit großflächigen und verdichteten Bebauungsstrukturen von großer Bedeutung. Photovoltaikanlagen und dergleichen sind demnach mit einer Dachbegrünung zu kombinieren und möglichst dachbündig oder flach aufliegend mit genügend Abstand von der Dachkante der Fassade zu errichten.

Um eine intensive Begrünung der hofseitigen Freiflächen zu gewährleisten, sind nicht überbaute Tiefgaragen mit einer ökologisch wirksamen Überschüttung (Vegetationsschicht min. 1 m Höhe) auszuführen. Die oberste Decke der freiliegenden Tiefgaragen ist bei der Pflanzung von mittelkronigen Bäumen mit einer Vegetationsschicht von 1,0 m und bei großkronigen Bäumen mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,5 m Höhe zu überschütten. Um eine qualitätsvolle Außenraumgestaltung ist im Bauverfahren ein detaillierter Außenanlageplan vorzulegen.

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

Eine Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Entkernung und Entsiegelung von Hofflächen. Die Bodenversiegelung wird mit max. 0,2 der jeweiligen Hoffläche begrenzt, wobei die unterschiedlichen Oberflächenausführungen entsprechend ihrer Durchlässigkeit bzw. Wasserrückhaltevermögens bei der Berechnung des Versiegelungsgrades berücksichtigt werden. Als Hoffläche gilt jene Fläche, welche nicht durch die Festlegung von Baugrenz- und Baufluchtlinien für eine Bebauung bestimmt ist.

Die Beschränkung der Bodenversiegelung dient, neben grünraumrelevanter Aspekte, der Entsiegelung, dem Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes und Verringerung der Aufheizung und Hitzeabstrahlung sowie weiterer kleinklimatischer Faktoren (z. B. Luftfeuchtigkeit).

Ausführung	Versiegelung
Begrüntes Dach 8 – 15 cm (Substrathöhe)	60 %
Begrüntes Dach 15 – 30 cm (Substrathöhe)	45 %
Begrüntes Dach 30 – 50 cm (Substrathöhe)	20 %
Pflastersteine mit aufgeweiteten Fugen	50%
Wassergebundene Decke	50%
Rasengittersteine	50%
Porenpflaster in Kies- / Splittbett	50%
Pflastersteine im Sandbett	67%
Asphalt	100%
Pflastersteine und -platten im Mörtelbett	100%

Geländeveränderungen

Geländemodellierungen sind bis max. 0,5 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.

Außenanlageplan

Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang einer Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Leistungsangaben der Freiflächen sowie der Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. (siehe dazu auch das Infoblatt Außenanlageplan in Graz, www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan)

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

6. SONSTIGES

(siehe dazu §§ 9-10 der Verordnung)

Werbeanlagen

Die Eingrenzung der Werbeeinrichtungen im §9 hinsichtlich der Lage dient einer hohen gestalterischen Qualität im Straßenbild. Werbeeinrichtungen sind dabei ausschließlich an der Fassade der Erdgeschosse zulässig.

Einfriedungen

Die Festlegung zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) soll hohe, den Ausblick einengende Situationen im Innenhof vermeiden und damit eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit der räumlichen Wirkung sichern. Darüber hinaus sind diese Festlegungen auch auf die bestehenden und zukünftig zu entwickelnden Einfriedungen der Vorgärtenzonen abgestimmt.

Bestehende Gebäude

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, nicht jedoch Zubauten. Umnutzungen sind unzulässig.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 06.38.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

Die Verständigung der **Einwender:innen** erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2025-04-09T14:28:12+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.