

14.45.0 Bebauungsplan

„Hofbauerplatz“

XIV. Bez. KG 63107 Algersdorf

Graz, 5. Juni 2025

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Stadtbaudirektion beabsichtigt die bestehende Markthalle auf dem Hofbauerplatz, KG Algersdorf, Gst. Nr. 706 abzurechen und wieder formgetreu zu errichten. Für den Neubau ist die Erstellung eines Bebauungsplanes für die Gste. Nr. 258/1 und .706 erforderlich.

Das Planungsgebiet weist eine Fläche von 3.754 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan idgF der Landeshauptstadt Graz ist das Planungsgebiet teilweise als „Öffentliche Parkanlage“ und teilweise als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 - 1,4 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 des 4.0 Flächenwidmungsplanes ist zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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

- Wohngebiet hoher Dichte gem. § 13 STEK 4.0
- Eignungszone Freizeit, Sport, Ökologie gem. § 7 STEK

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

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung innerhalb des Gebietes. Die geplante bauliche Entwicklung umfasst die Abtragung und Rekonstruktion der seit 2009 unter Denkmalschutz stehenden Hallenkonstruktion (Gst. .706). Im Rahmen der „Sanierung durch Verwendung neuer Teile“ sollen die vier w-förmigen Stahlbetonstützen originalgetreu als Betonfertigteile gemäß den Plänen von 1972 und nach heutigem Stand der Technik wiedererrichtet werden.

Das fünfteilige Dach wird in seiner bestehenden Form, Größe und Neigung neu errichtet und mit Photovoltaik-Modulen ausgestattet. Die 23 bestehenden Baumstandorte sowie die Platzoberfläche werden saniert. Zudem umfasst das Projekt die Errichtung einer öffentlichen WC-Anlage in der Nähe der Markthalle.

2. Verfahren

Anhörung

Der 14.45.0 Bebauungsplan „Hofbauerplatz“ wurde Anfang März den Grundeigentümer:innen innerhalb des Bebauungsplangebietes der an den Bebauungsplan angrenzenden Grundstücke zur Anhörung übermittelt. Eine weitere Anhörung wurde Ende April ausgesendet. Während der Anhörungen war eine Einsichtnahme in die Bebauungsplanänderung während der Amtsstunden im Stadtplanungsamt möglich.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 14.45.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

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

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl ~~73/2023~~ 165/2024 in Verbindung [...]

§ 2 ~~BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN, MAXIMALGRÖSSE~~

- (2) ~~Die Wohnnutzung wird im Bereich B ausgeschlossen.~~
Im Bereich B ist eine Bruttogeschossfläche von maximal 70 m² zulässig.

§ 3 ~~BAUGRENZLINIEN, BEBAUUNGSGRAD~~

- (3) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert und wird für das Bauland mit max. 0,6 festgelegt.

§ 4 ~~GESCHOSSANZAHL, GESAMTHÖHEN, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER~~

- (4) Zulässige Dachformen sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer von 0 Grad bis 10 Grad.

§ 5 ~~PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE, ZUFahrTEN~~

- (2) KFZ-Zufahrten sind ausschließlich zum Grundstück .706, KG Algersdorf, gemäß Eintragung im Plan, zulässig.

§ 6 ~~FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG~~

- (7) Im Bauverfahren muss der Nachweis zum Grad der Bodenversiegelung, in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz, erbracht werden.
~~(7)~~ (8) Geländeänderungen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig.
~~(8)~~ (9) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen, oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, das Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen und Leitungen sind darzustellen.

§ 7 ~~SONSTIGES~~

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden im Bereich B, ausschließlich bis zu einer maximalen Oberkante von ~~5,5 m~~ 4,9 m und an der Fassade montiert, zulässig.

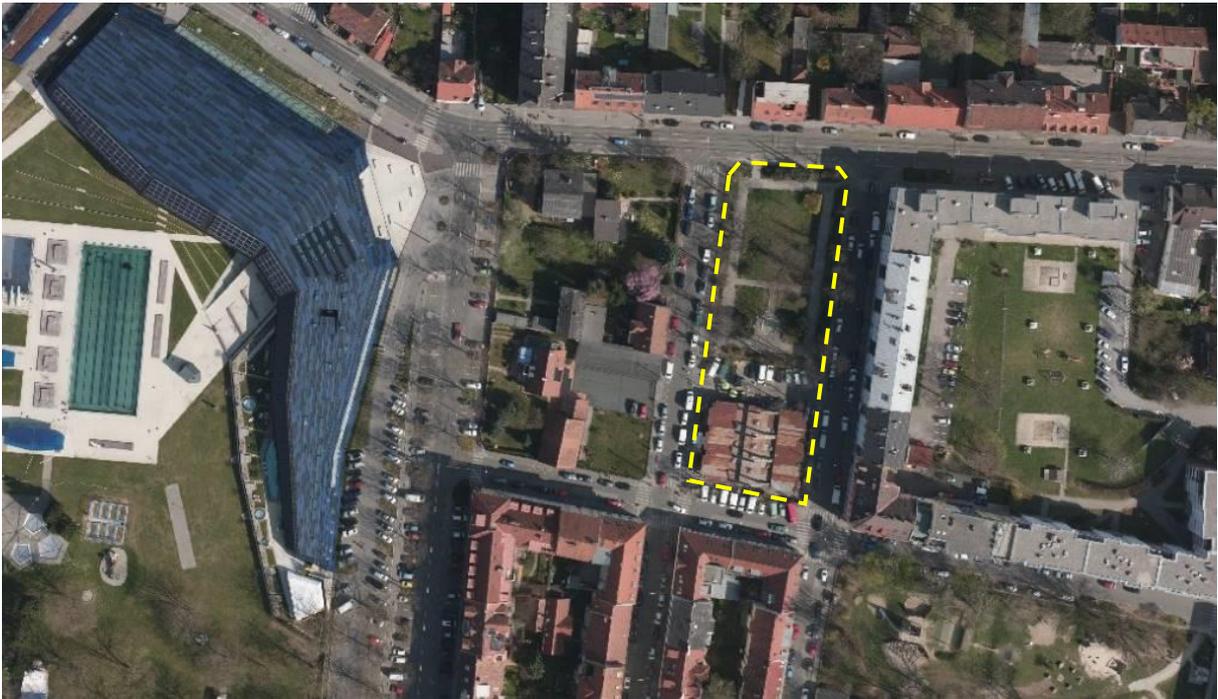
PLANWERK:

- Die Baugrenzenlinien im Bereich „B“ wurden auf dem Grundstück .706 in Richtung Osten erweitert.
- Die Ausweisung „WA 0,6-1,4“ wurde auf dem Grundstück .706 ergänzt.
- Die gelbe Schraffur „keine Wohnnutzung im EG“ wurde im Bereich „B“ entfernt.

Diese Änderungen haben keine Auswirkungen auf Dritte.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz, im Bezirk Eggenberg. Umgeben ist das Gebiet von der Georgigasse im Norden, der Karl-Morre-Straße im Westen, der Krausgasse im Süden und von der Franz-Steiner-Gasse im Osten.



Luftbild 1: Auszug aus dem Geo-Daten-Graz (#: 300595 Vogelperspektive) Aufnahme©Stadt Graz – Stadtvermessung. Der gelb strichlierte Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF)

Der Bauplatz liegt gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept im „Wohngebiet hoher Dichte“.



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes idgF.

Der blaue Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet

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

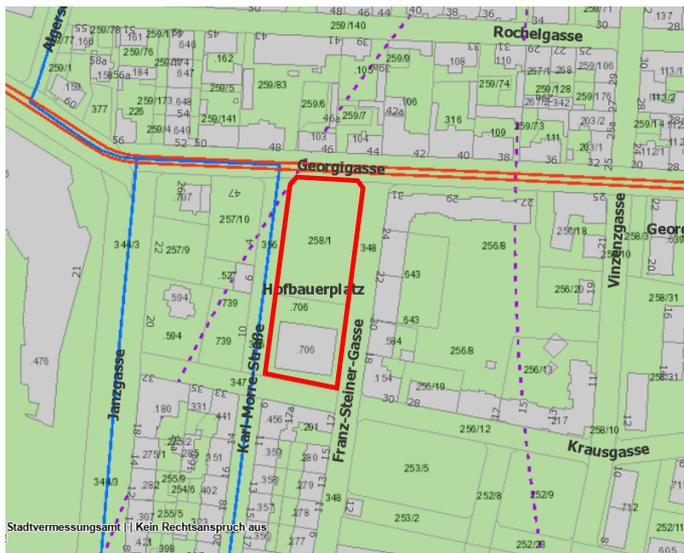
- (1) Sicherung der Wohnfunktion, Verdichtung von Beständen in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters.
- (2) Sicherung bzw. Verbesserung der Grünausstattung in Abstimmung auf die Bevölkerungsstruktur und -dichte.
- (3) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (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 und Erhöhung des Grünanteils
- (8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.

§ 26 BAULANDDURCHGRÜNUNG

- (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 60 m², sofern die Dachbegrünung nicht zur Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erforderlich ist.
Eine extensive Dachbegrünung ist mit einer Vegetationstragschicht von mind. 15 cm auszuführen. In Bereichen mit schlecht sickerfähigem Boden und entsprechender Hang- bzw. Oberflächenwasser-problematik 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. Ebenso sind Ausnahmen im Bereich von denkmalgeschützten Objekten zulässig.
- (25) Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen insbesondere durch: (Teil C, Kap. 2.9)
 - 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 nachzuweisen.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF)

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Lage innerhalb der Kernstadt und
Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof.
- Verkehr (Deckplan 3):



Ausschnitt aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

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

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in der Georgigasse durch die Straßenbahnlinie Nr. 1 sowie in der Eggenberger Allee durch die Straßenbahnlinie Nr. 7 sowie durch den Stadtbus 62 und durch den Stadtbus 33 (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.

Lage innerhalb des 1000 m Einzugsbereiches des Grazer Hauptbahnhofes.

1.0 Räumliches Leitbild

Der Bauplatz liegt gemäß 1.0 Räumlichen Leitbild im Bereichstyp „Blockrandbebauung“ (siehe § 4 Abs. 2) im Teilraum Nr. 13 (Eggenberg – Alte Poststraße).

§ 4 Bereichstyp Blockrandbebauung

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



Auszug aus dem 1.0
Räumlichen Leitbild
Bereichstypenplan.

Der schwarze Rahmen
kennzeichnet das
Bebauungsplangebiet.

§ 6 Festlegungen zum Bereichstyp „Blockrandbebauung“:

- Bauungsweise: geschlossen
- Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend
- Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen
- Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe
- Tiefgaragen (im Neubaufall), keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge und Krafträder in Innenhöfen und Vorgärten
- Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden; Gliederung der straßenseitigen Fassade und Adressbildung durch in gebietstypischen Abständen angeordnete Hauseingänge. Straßenseitige Balkone sind unzulässig. Hofseitige Balkone müssen von den Nachbargrenzen zumindest einen Abstand im Ausmaß ihrer Auskragungstiefe einhalten. Eine Reduktion ist bei nachweislich geringeren Abständen zulässig, sofern keine Beeinträchtigung der Nachbarliegenschaft erfolgt.

4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz

Der Bauplatz liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,4 und im Sanierungsgebiet Lärm.

§ 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

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.

Kartenbeilagen zum 4.0 Flächenwidmungsplan

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Das Planungsgebiet liegt im kommunalen Entsorgungsbereich.
- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2A):



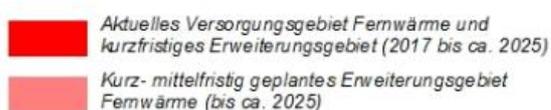
Auszug aus der Karte 2a zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Der schwarze Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017:



Auszug aus dem Kommunalen Energiekonzept (KEK).

Der hellblaue Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.



Grünes Netz Graz



Auszug aus dem
Grünen Netz Graz.

Der schwarze Rahmen
kennzeichnet das
Bebauungsplangebiet.

Wie aus dem Grünen Netz Graz (GNG) ersichtlich ist, wird die Markthalle von zahlreichen Baumstandorten gesäumt.

Stadtklimaanalyse



Auszug aus der
Klimatopkarte.

Der schwarze Rahmen
kennzeichnet das
Bebauungsplangebiet.

Zone mit mittlerer Bebauungsdichte

- Klimatopkarte: Heterogene Blockbebauung
- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse:
Mittlere Bebauung, Versiegelungsgrad und Gebäudeausrichtung beachten.

▪ **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im westlichen Bereich der Stadt Graz im Bezirk Eggenberg und im Bereich der urbanen Achse Grazer Innenstadt - Eggenberg.

In weiterer Nähe befindet sich östlich des Planungsgebietes das ASKÖ-Sportstadion sowie das Schloss Eggenberg mit großflächiger öffentlicher Parkanlage, in südöstlicher Richtung befindet sich der Campus der FH Joanneum Graz.

Das Planungsgebiet bzw. der Hofbauerplatz liegt in einem verkehrstechnisch sehr gut erschlossenen Gebiet, sowohl den Individualverkehr als auch den öffentlichen Verkehr betreffend.



Luftbild 1: Schrägaufnahme: Blick in westliche Richtung. © Stadt Graz – Stadtvermessung; CaptureCat; Befliegung 2024 # FW_37_2967. Die gelb-punktierte Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Gemäß den Ausweisungen im 4.0 Flächenwidmungsplan idGF und dem Ortsbildcharakter ist eine heterogene Umgebung (allgemeines Wohngebiet, Kerngebiete, kleines Gewerbegebiet, Freiland öffentliche Parkanlage, Freiland Sportzentrum, Freiland Spielzwecke) feststellbar.

Zu erkennen sind vielfach Blockrandstrukturen, Ansätze von Blockrandstrukturen sowie Straßenrandbebauungen, begrünte Höfe und teilweise begrünten Vorgärten.



Luftbild 2: Schrägaufnahme: Blick in östliche Richtung. © Stadt Graz – Stadtvermessung; CaptureCat; Befliegung 2024 # BW_37_2983. Die gelb-punktierte Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Kleinräumige Umgebung:

Das Planungsgebiet ist im Westen von der Karl-Morre-Straße, im Norden von der Georgigasse, im Osten von der Franz-Steiner-Gasse und im Süden von der Krausgasse umgeben. Weiter westlich parallel zur Karl-Morre-Straße verläuft die Janzgasse.

In unmittelbarer Nähe befindet sich das Sport- und Wellnessbad Eggenberg, eine die Umgebung prägende solitäre Anlage mit großem Freiraum im Bereich des Freibadgeländes.

Die im Norden des Planungsgebietes befindliche Georgigasse wird überwiegend von einer Blockrandbebauung und vereinzelt Baumstandorten gesäumt, die der Straße einen gut durchgrüntem Charakter verleiht.

Entlang der Franz-Steiner-Gasse im Osten wird das Planungsgebiet von einer bis zu 5-geschossigen Blockrandbebauung begleitet. Im Westen, entlang der Karl-Morre-Straße schließt ebenfalls eine Blockrandbebauung mit bis zu 5 Geschossen an. Südlich des Planungsgebietes, entlang der Krausgasse, ist die Bebauung 2-geschossig.

Alle, das Planungsgebiet umgebenden Bauungen sind straßenraumbildend.

Auf dem Hofbauerplatz befindet sich eine Markthalle, die im Jahr 1972 im Auftrag des Amtes für Lebensmittelaufsicht und Märkte errichtet wurde. Die allseitig offene Hallenkonstruktion besteht aus vier Stahlbetonrahmen, die in der Ansicht w-förmig und im Querschnitt V-förmig ausgebildet sind. Die 5-teilige blecheingedeckte Holzdachkonstruktion mit Lichtöffnungen ist quer zur Ausrichtung der Stahlbetonrahmen in diese auf Konsolen gelagert.

23 Baumstandorte umgeben die bestehende Markthalle auf dem Hofbauerplatz.

Im Norden angrenzend befindet sich eine öffentliche Parkanlage mit einer Fläche von ca. 2.200 m².



Foto 1: Blick in Richtung Nordwesten auf die denkmalgeschützte Markthalle am Hofbauerplatz.



Foto 2: Blick in Richtung Osten auf den überdachten Bereich der Markthalle.



Foto 3: Blick in Richtung Westen. Hofbauerplatz im Bereich der Zu- und Abfahrt zum Platz (Franz-Steiner-Gasse)



Foto 4: Blick in Richtung Nordwesten. Baumreihe zwischen Markthalle und Gehsteig, angrenzend an die Franz-Steiner-Gasse.



Foto 5: Blick in Richtung Süden. Übergangsbereich zwischen Markthalle und Straßenraum im Bereich der Karl-Morre-Straße.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand
Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.
Das Gebiet weist teilweise einen zahlreichen Baumbestand bestehend aus Nadel- und Laubbäumen in Form von Einzelbäumen wie auch Baumgruppen auf. V.a. im Bereich der öffentlichen Parkanlage besteht ein erhaltenswerter Baumbestand.
- Gebäudebestand:
Im Jahr 1972 wurde im Auftrag des Amtes für Lebensmittelaufsicht und Märkte nach einem Entwurf des Hochbauamtes der Stadt Graz am Hofbauerplatz eine allseitig offene Hallenkonstruktion als Markthalle errichtet.

Die Tragkonstruktion besteht aus vier Stahlbetonrahmen, die in der Ansicht W-förmig und im Querschnitt V-förmig ausgebildet sind. Die 5-teilige blecheingedeckte Holzdachkonstruktion mit Lichtöffnungen ist quer zur Ausrichtung der Stahlbetonrahmen auf Konsolen gelagert. Die Entwässerung des Daches erfolgt in den V-förmigen Stahlbetonträgern die hierfür als Rinne dienen.

Mit Verordnung des BDA Bundesdenkmalamtes, GZ.: 52270/19/2009 wurde im Jahr 2009 die Markthalle am Hofbauerplatz, mit der Anschrift Krausgasse 30, KG.: Algersdorf, Grundstück-Nr.: 258/1, Baufläche: .706, gemäß § 2a Denkmalschutzgesetz unter Denkmalschutz gestellt.

Statische Beurteilung des Bauwerkszustandes: (IKK, November 2017)

*„Auf Grund des vorgefundenen Zustandes kann festgehalten werden, dass die Bauwerksstruktur durch die Umwelteinflüsse bereits sehr stark in Mitleidenschaft gezogen wurde. Für den Großteil aller Stahlbetonelemente ist die Betondeckung nicht mehr vorhanden bzw. ist diese nach heutigen Normen und Vorschriften als zu gering zu bewerten. Die freiliegende Bewehrung weist starke Korrosion auf, wobei in einigen Bereichen durch die Abrostung bereits von einer Querschnittsreduktion auszugehen ist. Die vorgefundenen Risse sind Großteils auf die zu geringe Betondeckung bzw. auf die Korrosion der Bewehrung und die dadurch entstehenden Abplatzungen zurückzuführen. Es kann aus statischer Sicht festgestellt werden, dass die Tragsicherheit für die Belastungen, die zum Zeitpunkt der Errichtung gemäß den damals gültigen Normen und Vorschriften anzusetzen waren, derzeit gerade noch gegeben ist. Ohne Instandsetzungsmaßnahmen kommt es jedoch zu einer Verringerung der Bewehrungsquerschnitte und somit zu einem Unterschreiten der erforderlichen Tragsicherheit. **Da das vorhandene Restrisiko bei dem sich darstellenden Schadbild nicht einschätzen lässt, wird eine zeitnahe umfassende Instandsetzung der Konstruktion dringend empfohlen.**“*

- Umwelteinflüsse
Das Planungsgebiet ist durch Verkehrslärmentwicklungen der umgebenden Straßen beeinträchtigt (Lage im Sanierungsgebiet Lärm gem. 4.0 Flächenwidmungsplan).
- Infrastruktur
Die Nähe von Infrastruktur wie Lebensmittelgeschäfte, Kindergärten, Schulen, Allgemeinmediziner sowie Apotheken sind in der Umgebung des Planungsgebietes als sehr gut zu bezeichnen. Eine komfortable fußläufige Nahelage ist nahezu zu allen Einrichtungen gegeben.
- Erschließung/Verkehr
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.

- Straßenbahnlinie 1: Haltestellen Vinzenzgasse bzw. Auster Sport-/Wellnessbad
- Straßenbahnlinie 7: Haltestellen Franz-Steiner-Gasse
- Buslinie 62: Haltestellen Auster Sport- / Wellnessbad bzw. Franz-Steiner-Gasse
- Buslinie 33: Haltestellen Franz-Steiner-Gasse bzw. Karl-Morre-Straße
- Buslinie 33E: Haltestellen Franz-Steiner-Gasse bzw. Karl-Morre-Straße

MIV (motorisierter Individualverkehr): Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die an das Planungsgebiet unmittelbar angrenzenden Straßen (Georgigasse, Karl-Morre-Straße, Franz-Steiner-Gasse, Krausgasse).

Radverkehr / Fußwege: Im Bereich der Krausgasse und der Janzgasse besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.

- Radroute in Tempe 30-Straße entlang der Krausgasse
- Radweg bzw. Geh- und Radweg (Zweirichtungsradschweg) entlang der Janzgasse

Gehsteige mit einer mittleren Breite von 2,0 m sind entlang der Straßen um das Bebauungsplangebiet vorhanden.

- 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. Im Zuge des Bauverfahrens ist das Einvernehmen mit den Leitungsträgern herzustellen.

Entsorgung Abfall: Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt. Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen. Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

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

Gemäß Kommunalem Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Planungsgebiet in einem aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme und in einem kurz- bis mittelfristig geplante Erweiterungsbereich Fernwärme (bis ca. 2025).

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2 bis § 4 und § 7 der VO)

Zu § 2 Bebauungsweisen

Für den Bereichstyp „Blockrandbebauung“ wird im 1.0 Räumlichen Leitbild der Stadt Graz unter § 6, Festlegungen zu den Bereichstypen, grundsätzlich die „geschlossene Bauweise“ definiert. Die im Bebauungsplan definierte, „offene“ Bauweise (allseits freistehende bauliche Anlage oder einseitig an die Grenzen angebaute bauliche Anlagen) ergibt sich aus dem Umstand, dass das Bebauungsplangebiet lediglich aus einem Grundstück im Bauland und einem Grundstück im Freiland („öffentliche Parkanlage“) liegt, und eine an mindestens zwei Grenzen aneinandergebaute bauliche Anlage nicht möglich ist.

Im § 9 (2) zum 1.0 Räumlichen Leitbild der Stadt Graz wird u.a. folgende Ausnahme hinsichtlich der Bauweise definiert: „Wenn unter Einhaltung der Bestimmung ein rechtswidriger Zustand gemäß Stmk. Baugesetz entsteht“.

In Bezug auf die städtebauliche Zielsetzung und bauliche Entwicklung ist die Abtragung und Rekonstruktion der unter Denkmalschutz (seit 2009) stehenden Hallenkonstruktion (Punktwidmung .706) vorgesehen. Im Zuge der „Sanierung durch Verwendung neuer Teile“ sollen die vier W-förmigen Stahlbetonstützen formgetreu als Betonfertigteile entsprechend den Originalplänen von 1972 mit ursprünglicher Betonschalungsoberfläche nach dem heutigen Stand der Technik wiedererrichtet werden (siehe Bescheid des Bundesdenkmalamtes, GZ 2024-0.592.610, vom 21. August 2024). Mit der im Bereich A getroffenen Festlegung als „Flugdach“ wird die entsprechende Wiederherstellung der Halle definiert. Im Nahbereich zur Markthalle wird im „Bereich B“ die Errichtung einer öffentlichen WC-Anlage in offener Bauweise bzw. als einseitig an die Grenze zur nördlich angrenzenden Parkanlage ermöglicht. Die baugesetzlichen Abstände sind einzuhalten.

Die städtebauliche Zielsetzung für den Hofbauerplatz ist vorrangig die Sicherung (Wiedererrichtung) der Markthalle in offener Form, d.h. **ohne Gebäudeeigenschaften**. Der Hofbauerplatz soll dabei **im öffentlichen Interesse** weiterhin ein „offener Raum“ als sozialer Treffpunkt dienen, wo viele Bedürfnisse der Gemeinschaft abgedeckt werden.

Gemäß des im **4.0 Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Bauungsdichtewertes von 0,6 - 1,4** würde mit der Bauplatzgröße (Gst. .706) von 1.547 m² eine Mindestbruttogeschossfläche von 928,2 m² erforderlich sein. Allerdings soll zukünftig lediglich die Errichtung von **kleineren baulichen Anlagen** (WC-Anlage, Lagerräume etc.) ermöglicht werden. Mit einer entsprechenden BGF von beispielsweise ca. 20 m², in Anlehnung an den voraussichtlichen Bedarf, würde dies einen Bauungsdichtewert von 0,013 ergeben. Von der Festlegung eines derart niedriger Bauungsdichtewertes wird im Zusammenhang mit den besonderen Umständen dieses Bebauungsplanes abgesehen, sondern es wird gemäß § 2 (2) die maximal zulässige Bruttogeschossfläche mit 70 m² für den Bereich B begrenzt. Eine Unterschreitung gem. § 4 der Bauungsdichteverordnung entspricht der städtebaulichen Zielsetzung, **der Wiedererrichtung einer unter Denkmalschutz stehenden Überdachung und der Nutzung als Markthalle, sowie zugehörige Sanitäranlagen, im öffentlichen Interesse**.

Dazu ist ein raumplanerisches Gutachten gem. § 4 der Bauungsdichteverordnung 1993 im Zuge eines Bauverfahrens erforderlich.

Auch für die Errichtung von Neu- und Zubauten (Sondernutzung im Freiland) auf dem Grundstück 258/1 ist die Erstellung eines Gutachtens eines Sachverständigen gem. § 33 (7) Z4 StROG 2010 erforderlich.

Zu § 3 Baugrenzlinien, Bauungsgrad

Der Rahmen der Baugrenzlinien ist so festgelegt, dass im Bereich B die Situierung von Sanitäranlagen (Hauptgebäude) möglich ist. Optional wird mit der Definition „Haupt- u. Nebengebäude“ (lt. Plan) im Bereich B beispielsweise auch die Errichtung eines Lagerraums ermöglicht werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist es wichtig, dass die baulichen Strukturen im Bereich B zurückhaltend gestaltet werden, um die visuelle und gestalterische Verbindung zwischen Park und Markfläche zu bewahren.

Nach Vorgabe und Abstimmung mit den Fachabteilungen wurde eine Flexibilität hinsichtlich der Positionierung von WC-Anlagen und Lagerräumen eingeräumt. Daher erstreckt sich der Bereich B mit den festgelegten Baugrenzl原因en nahezu über die gesamte Breite des Bauplatzes.

Der Bereich A grenzt das Feld ab (strichlierte Linie in Lila), in dem ausschließlich bauliche Anlagen ohne Gebäudeeigenschaften (Wiedererrichtung der denkmalgeschützten Markthalle) zulässig sind. Der Bebauungsgrad von max. 0,6 (Bauland) wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert und entspricht der stadtplanerischen Zielsetzung für die Nutzung des Hofbauerplatzes als Marktplatz mit Markthalle und Nebengebäuden (WC- Anlage und Lager).

Zu § 4 Geschossanzahl, Gesamthöhen, Gebäudehöhen, Dächer

Für das wiederzuerrichtende Flugdach im Bereich A ist die maximal zulässige Gesamthöhe von 11,5 m für die w-förmige Stützenkonstruktion definiert. Die maximale Höhe der 5-teiligen Dachkonstruktion wird mit der höchsten Stelle der Flachdächer und flach geneigten Dächer von maximal 6,5 m festgelegt. Für die Wiedererrichtung von Lichtkuppeln sind punktuelle Überschreitungen bis zu einer Höhe von 7,0 m, bezogen auf den Höhenbezugspunkt, zulässig.

Die Sanitäranlagen werden in eingeschossiger Ausführung mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 4,0 m und einer maximal zulässigen Gesamthöhe von 5,0 m im Bereich B ermöglicht.

Für das Planungsgebiet wurde ein Höhenbezugspunkt (+ 365,0 müA) definiert, welche sich in der Franz-Steiner-Gasse befindet.

Hinsichtlich des Markthallendaches wurde seitens des Bundesdenkmalamtes in der Materialität Gestaltungsspielraum gewährt, wobei die Abmessungen, die Lage sowie die Neigung der fünf Einzeldachflächen beizubehalten sind. In Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt dürfen die neu geplanten Dachflächen mit PV-Modulen ausgestattet werden. Das Projekt Markthalle Hofbauerplatz bietet mit der Marktüberdachung die Gelegenheit, solare Energiegewinnung in einem hochwertigen Gestaltungsprojekt im öffentlichen Raum sichtbar zu machen.

Im 4.08 Stadtentwicklungskonzept ist unter § 26 (25) die *Ausnahme von denkmalgeschützten Objekten* hinsichtlich der Forcierung von begrünten Dächern zur Wasserretention und zur Verbesserung des Kleinklimas festgehalten.

Die Ausbildung eines Gründaches im Bereich B dient einerseits der Aufwertung des Erscheinungsbildes von Gebäuden in Bezug auf die umgebenden Bebauungsstruktur, sorgt für eine Verringerung der Aufheizungseffekte, eine Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und ein Reduzieren der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche.

Die Vegetationsschicht unterstützt ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer und erhöht somit die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens. Die Substrathöhe hat mindestens 15 cm zu betragen.

Zu § 7 Sonstiges

Werbeanlagen sind begrenzt bis zu einer definierten Oberkante von + 4,9 m (über Erdgeschossniveau) an der Fassade montiert und nur im Bereich B in Form von Einzelbuchstaben zulässig. Die Gesamtansichtsfläche wird mit 1 m² begrenzt. Nicht zulässig sind flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen und Fahnen u. dergleichen. Es sind darüber hinaus keine Werbepylone innerhalb des Planungsgebiets zulässig.

Die Festlegung zur Einfriedung ermöglicht eine etwaige, zukünftig erforderliche Abgrenzung.

Die Festlegung zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,5 m) soll hohe, den Ausblick einengende Situationen vermeiden und damit eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit der räumlichen Wirkung sichern.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 5 der VO)

Zu § 5 PKW-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze, Zufahrten

Gemäß der bisherigen Nutzung des Grundstücks .706 als Freifläche bzw. Marktplatz wird auch zukünftig der ruhende Verkehr für diesen Bereich bzw. für das gesamte Planungsgebiet ausgeschlossen. Die im Plan festgelegte Straßenfluchtlinie definiert die Grenze zwischen Bauland und künftiger Verkehrsflächen. Die schrägen Parkplätze für Marktbesucher entlang der Krausgasse befinden sich im Bestand überwiegend außerhalb des Planungsgebiets. Sie kommen mit der im Plan festgelegten Straßenfluchtlinie künftig zur Gänze auf der öffentlichen Verkehrsfläche zu liegen.

Die Möglichkeit zur An- u. Ablieferung durch Marktbesucher wird weiterhin über die Karl-Morre-Straße bzw. die Franz-Steiner-Gasse gesichert (siehe Eintragung im Plan).

Die Errichtung von Fahrradabstellplätzen ist im Planungsgebiet und außerhalb der Baugrenzen zulässig, allerdings nur in nicht überdachter Form.

Änderungen des Verkehrsregims sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorgesehen.

Die innerhalb des Bebauungsplangebiets liegenden Gste. Nr. 258/1 und .706 befinden sich im Eigentum der Stadt Graz. In Abstimmung mit dem Straßenamt als Verwalter des öffentlichen Guts wurde der Verlauf der zukünftigen Straßenfluchtlinie festgelegt. Die den Hofbauerplatz umlaufenden Gehwege werden dabei zukünftig einheitlich den Verkehrsflächen zugeordnet um derzeit uneinheitliche Bestandssituation bezüglich der Zuordnung von Teilflächen des Planungsgebietes als Verkehrsflächen zu bereinigen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 6 der VO)

Zu § 6 Freiflächen, Grüngestaltung

Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Platzfläche, Fußwege, Notzufahrten, etc.) dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. Die 23 bestehenden Bäume sollen erneuert und die Platzoberfläche saniert werden.

Im Planungsgebiet befinden sich insgesamt 23 Bestandsbäume, welche ringsum der Markthalle positioniert sind und grundsätzlich wichtige Grünelemente darstellen. Aus fachlicher Sicht stocken jedoch alle Bäume auf eingeschränkten und zum Teil stark versiegelten Standorten, was sich wesentlich auf ihren Gesundheitszustand sowie ihre weitere Entwicklungsmöglichkeit bzw. Erhaltungswürdigkeit auswirkt.

In der „Stellungnahme zur Erhaltungswürdigkeit der Bestandsbäume im Rahmen des Projekts „Sanierung der Markthalle am Hofbauerplatz““ wird seitens der Abteilung Grünraum und Gewässer der Austausch der derzeit in ihrer Entwicklung eingeschränkten Bestandsbäume gegen klimafitte Baumarten angeraten. Diese neuen Bäume sollten besser für den örtlichen Standort geeignet sein und eine entsprechende Größe sowie ein hohes Alter erreichen können.

Gleichzeitig sind Maßnahmen zur Verbesserung der Standortbedingungen (Entsiegelung bzw. Vergrößerung der Baumscheiben, gezielte Zuleitung von Dach- und Oberflächenwässern, Erweiterung des Wurzelraums unter befestigten Flächen durch Stockholmsystem usw.) erforderlich.

Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baumachsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten hitzeresistente Sorten bevorzugt werden. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

Zusätzlich sind Geländemodellierungen bis max. 0,8 m zulässig, zum angrenzenden Gelände von Nachbargrundstücken ist niveaugleich anzubinden.

Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig. Gem. ÖNORM B 2533 sollte der frei zu haltende Wurzelbereich für Bäume den Radius von 2,5 m, gemessen von der geplanten Baumachse bis zur Künettenwand, nicht unterschreiten (ÖNORM B2533 – Koordinierung unterirdischer Einbauten – Planungsrichtlinien). Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden.

In Bezug auf die erforderliche Festlegung eines „Grades der Bodenversiegelung“ gemäß § 41 Abs 1 Z2 StROG 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. Im Bebauungsplan wird auf die Bestimmung im § 6 Abs 7 im Verordnungstext hingewiesen.

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs.2 Zif. 8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

Siehe dazu auch das Infoblatt Aussenanlagenplan in Graz:

https://www.graz.at/cms/dokumente/10020472_7757978/3a0a4ad2/2023%2001_INFOBLATT_Au%C3%9Fenanlagenplan%20im%20Bauverfahren.pdf

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 und 8 der VO)

- Der 14.15.0 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)