

05.45.0 Bebauungsplan

Bearbeiter: Diⁿ Angelika Kohlbach

„Idlhofgasse 31“

Graz, 11.12.2025

V. Bez., KG Gries

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Grundstücke Nr. 706/2, 707, KG Gries sind Teil einer stadträumlich zusammenhängenden Fläche, für welche gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4. Flächenwidmungsplan ein Bebauungsplan erforderlich ist.

Aufgrund der geringen Bauplatzgröße, der unmittelbaren Lage an der Idlhofgasse und den sich aus der städtebaulichen Bestandssituation ergebenden Bebauungsrahmen wurde aus zeitlichen Gründen von der Stadt Graz nun ein Bebauungsplan beschränkt auf die Grundstücke 706/2, 707 ausgearbeitet.

Es stehen – neben der gegenständlichen Parzellen - mehrere größere Liegenschaften vor einer Umnutzung und Neubebauung. Im Sinn einer qualitativen Weiterentwicklung des Quartiers werden in einer übergeordneten Entwicklungsplanung Potentiale erarbeitet.

Der Prozess ist im Gange und zur Zeit noch nicht abgeschlossen. Die Ergebnisse fließen in die künftigen Bebauungspläne sowie in die Planungen der Stadt für die öffentlichen Räume ein.

Der Bebauungsplan lässt jedenfalls eine gute Einfügung in die künftige Struktur erwarten.

Dieses Planungsgebiet weist eine Größe von ca. 933 m² (lt. Kataster) auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsgebiet als „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinem Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,5 ausgewiesen.

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

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich durch die Entwicklung eines Baukörpers in geschlossener Bebauungsweise entlang der Idlhofgasse und Entsiegelung, Entkernung und Begrünung des Innenhofes.

Die fragmentarisch vorhandene Blockrandbebauung soll durch den festgelegten baulichen Rahmen weiterentwickelt werden und dabei die straßenseitigen Lärmimmissionen abgeschirmt werden, sodass ein begrünter, ruhiger Innenhof entstehen kann.

2. Verfahren

ANHÖRUNG, 1. ENTWURF

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

Während der Anhörungsfrist langten 2 Einwendungen, 2 Stellungnahmen und 2 Nullmeldungen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 05.45.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

(textliche Änderungen sind unterstrichen bzw. durchgestrichen dargestellt)

§ 3 BODENVERSIEGELUNG, BEBAUUNGSGRAD

- (2) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der oberirdisch überbauten und bebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (2) Bei Neubauten ist Je 75 – 85 m² Wohnnutzfläche ist maximal die Errichtung eines PKW-Abstellplatzes herzustellen zulässig.

Beim Neubau von Büronutzungen oder Gewerbe- und Handelsbetrieben sind je Dienstnehmer:in zwischen maximal 0,04 und 0,12 PKW-Abstellplätze zulässig.

Diese Werte bilden jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.

- (4) Oberirdische Teile der Tiefgaragenrampen sind ins Gebäude zu integrieren bzw. sind überwiegend innerhalb der Baugrenzlinien zu errichten.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (2) Die im Planwerk dargestellten Baumpflanzungen sind auf nicht unterbautem Boden, fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten, wobei geringfügige Standortabweichungen im Zuge der Bauplanung zulässig sind.

§ 9 SONSTIGES

- (2) Werbeflächen oder Werbung in Form von Einzelbuchstaben sind mit einer maximalen Oberkante von 5 6 m zulässig.

PLANWERK:

Die Baufluchtlinie wurde im Plan eingetragen.

Ein bestehender Kirschbaum wurde als „zu erhaltender Baum“ eingetragen.

Eine neue Laubbaumpflanzung (großkronig) entfällt.

Der ERLÄUTERUNGSBERICHT wurde aktualisiert und ergänzt.

ANHÖRUNG, 2. ENTWURF

Im Zuge der durch die Einwendungsbearbeitung vorgenommenen Änderungen zum Entwurf des 05.45.0 Bebauungsplanes war eine Anhörung der Grundstückseigentümer:In erforderlich.

Während der Anhörungsfrist langte 1 Einwendung ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 05.45.0 Bebauungsplan im folgenden Punkt geändert:

VERORDNUNG:

(textliche Änderungen sind unterstrichen bzw. durchgestrichen dargestellt)

§ 3 BODENVERSIEGELUNG, BEBAUUNGSGRAD

- (3) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der oberirdisch überbauten ~~und bebauten~~ Fläche zur Bauplatzfläche definiert.

Diese Änderung hat keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Planungsgebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F.:**

Der Planungsbereich ist als „ZENTRUM / WOHNEN: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet“ ausgewiesen.

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

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

(1) Durchmischung der Wohn- mit verträglicher Büro-, Betriebs-, und Geschäftsnutzung.

(2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.

(3) Nutzung rechtlicher Möglichkeiten (z.B. Lärmschutzverordnung, Maßnahmen der Gewerbeordnung) zur Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen von Betrieben auf das Wohnumfeld.

(4) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26).

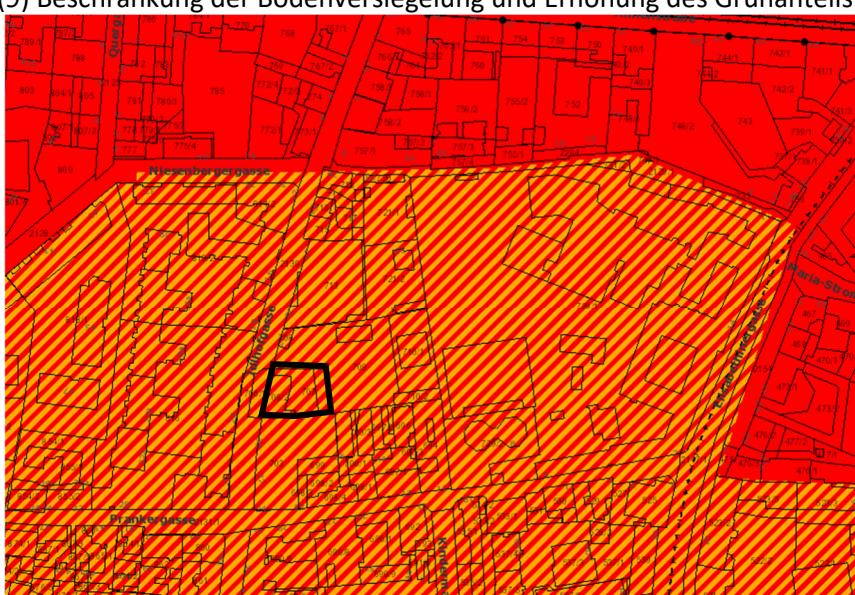
(5) Erhaltung und Weiterentwicklung des Grünbestandes.

(6) Sicherung bzw. Wiedererrichtung von Vorgärten.

(7) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße

(8) Herstellung einer ausreichend großen, allen Bewohner:innen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.

(9) Beschränkung der Bodenversiegelung und Erhöhung des Grünanteils.



Auszug aus dem 4.0
Stadtentwicklungs-
konzept (idgF)

Die schwarze
Umrandung
kennzeichnet das
Planungsgebiet

§ 26 BAULANDDURCHGRÜNUNG (Auszug)

(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 (...)

(22) Erhalt des Grundwasserhaushaltes insbesondere durch

- Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz (...)

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

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

Davon ausgenommen sind zusammenhängende Dachflächen einer baulichen Anlage mit einem Dachflächenmaß 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 (...)

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogrammes „REPRO“ (Deckplan 1):
 - Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO
 - Kernstadt gem. REPRO
- Verkehr (Deckplan 3):

Der Planungsbereich liegt innerhalb der Kategorie 1: „Innerstädtische Bedienqualität“ (Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende) und im Einzugsbereich Hauptbahnhof 1000 m.

Straßenbahnhaltestellen sind in der Annenstraße (innerhalb des 300 m-Radius) und Bushaltestellen in der Elisabethinergasse gegeben.

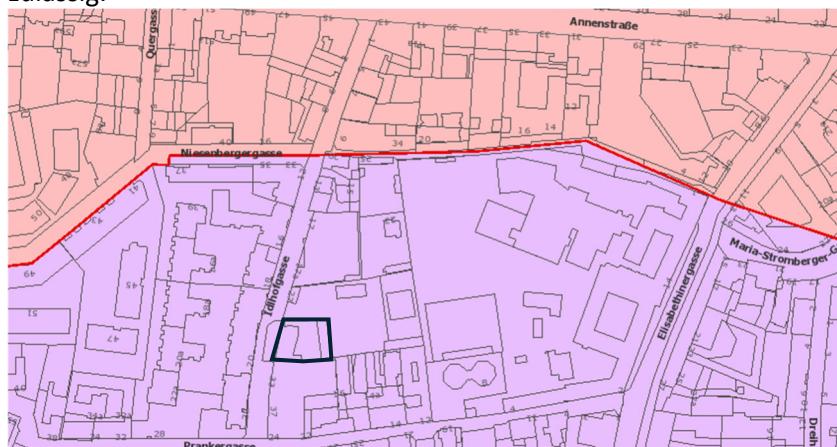


Ausschnitt aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.
Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Einkaufszentren (Deckplan 5):

Der Planungsbereich liegt innerhalb der Kategorie D: Es sind keine Einkaufszentren zulässig.



Ausschnitt aus dem Deckplan 5 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam):

Bereichstyp „*Blockrandbebauung*“ innerhalb des Teilraumes Nr. 3 Murvorstadt Lend – Gries

Bebauungsweise:

geschlossen

Lage zur Straße:

straßenraumbildend, straßenbegleitend

Begrünung, Einfriedung,...

Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe

Funktionsdurchmischung:

im Bebauungsplan festlegen

Parkierungsformen:

Tiefgarage (im Neubaufall), keine Abstellflächen für Fahrräder in Innenhöfen und Vorgärten

Kraftfahrzeuge und

Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen.

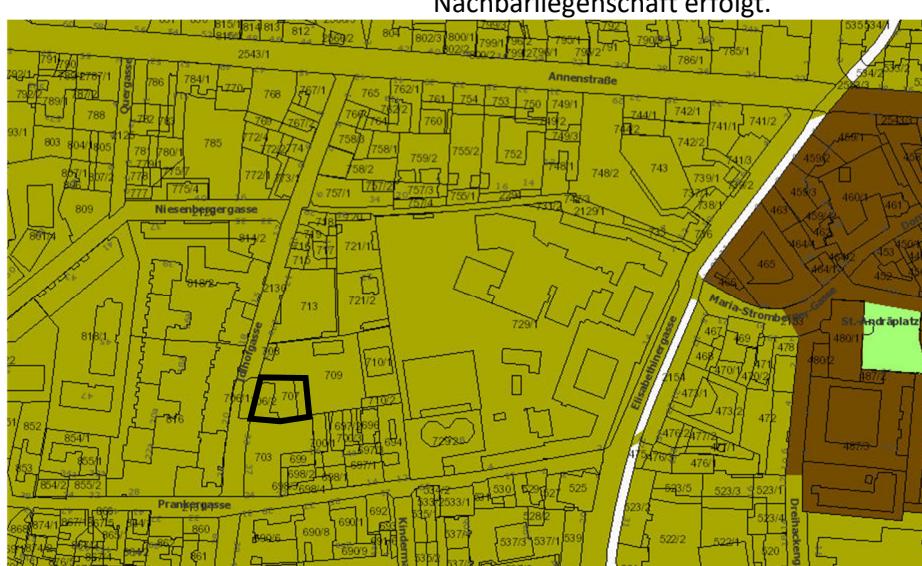
Sonstige Festlegungen:

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 historisch geringeren Abständen zulässig, sofern keine Beeinträchtigung der Nachbarliegenschaft erfolgt.



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Gestaltung der Werbe- Ankündigungseinrichtungen:
Schriftzüge, Kleinstformat (bis 0,5 m²) und Kleinformat (bis 5,0 m²)
Parapthöhe 1. OG bzw. max. Oberkante 5 m

Hinweis zur Verordnung des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 6. Juli 2023 über die Festlegung des Grünflächenfaktors:

Bereichstyp „Blockrandbebauung“:

Es gilt ein Grünflächenfaktor bezogen auf die Hoffläche von mind. 0,8.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

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

4.0 Flächenwidmungsplan:

Der Planungsbereich liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan in der „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinem Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,5.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrundung
markiert das
Planungsgebiet.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

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

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

Gebietsbezeichnung (lt. StROG 2010)	Planungsrichtwert (dB LA, eq)		
	Tag	Abend	Nacht
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45
Kerngebiete	60	55	50

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1):

Für die gegenständliche Fläche ist die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt.



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2):

Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschoßfläche pro Jahr eingehalten wird. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3):

Der Planungsbereich liegt außerhalb der Gefahrenzonen.



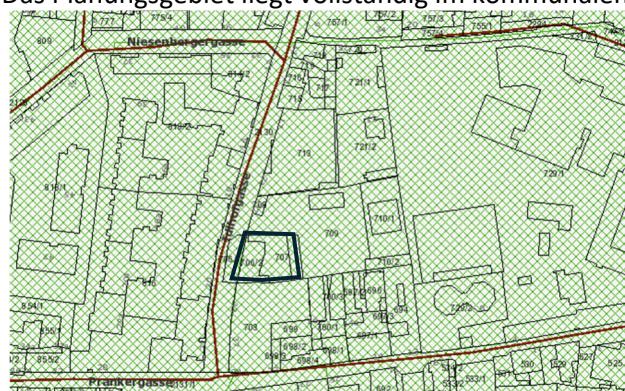
Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):

Das Planungsbereich liegt vollständig im kommunalen Entsorgungsbereich.



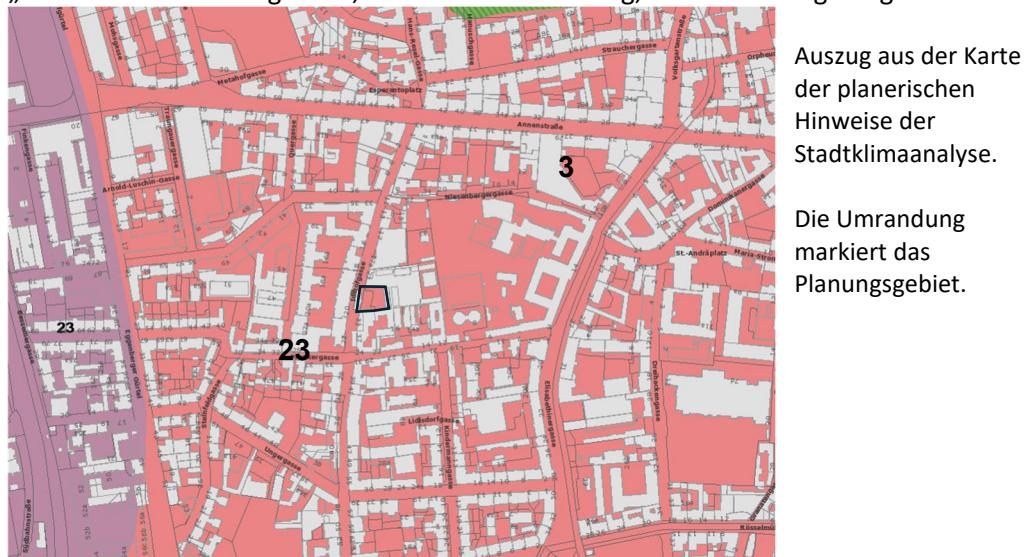
Auszug aus der Karte 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (GAP – Gemeindeabwasserplan der Landeshauptstadt Graz).

- Verkehrslärmkataster Straßenverkehrslärm (Karte 2A): Nachtstunden (22-6h)



Stadt klimaanalyse:

- Klimatopkarte:
„Wärmeinselbereich mit dichter Verbauung, nachts Murtalabwinde“
- Planerische Empfehlungen gem. Stadt klimaanalyse:
„Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen“



Situierung und Umgebung

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz, im Bezirk Gries, ca. 200 m südlich der Annenstraße an der Idlhofgasse und umfasst die Grundstücke Nr.: 707 und 706/2.

Der unmittelbare Gebietsbereich an der östlichen Idlhofgasse folgt bereichsweise dem städtebaulichen Muster einer Blockrandbebauung, da die Liegenschaften oft bis in die Hofzonen durch flächige gewerbliche Nutzungen, sowie durch mehrgeschossige, dichte Wohnanlagen aus jüngerer Vergangenheit belegt sind und dem Gebietscharakter ein hohes Maß an Heterogenität verleihen.

Insbesondere die weit in die Höfe reichenden großflächigen Strukturen, wie das über 2 Gevierte überspannende Areal der ehemaligen Destillerie Bauer und das Areal des Krankenhauses der Elisabethinen prägen den Gebietsbereich. Die lückenhafte Bebauung, sowie die springende Höhenentwicklung im Gebietsbereich sind auffallend. Die

Dachformen reichen von Satteldächern unterschiedlicher Ausrichtung bis zu Flachdächern und vereinzelten Pultdächern.



Luftbild 1 (2024) Auszug aus dem Geodaten-Graz @Stadtvermessung Graz. Die rot punktierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Kleinräumige Umgebung:

Nördlich und östlich des Planungsgebietes befindet sich eine zum Areal der ehemaligen Destillerie Bauer gehörende Fläche, welche unmittelbar an der Idlhofgasse nur ein 1-geschossiges Gebäude aufweist und im rückwärtigen Bereich mit vereinzelten Lager- und gewerblich genutzten Gebäuden bebaut ist. Im nördlichen Anschluss an der Idlhofgasse befindet sich ein 7-geschossiges Gebäude mit vorrangig Wohnnutzungen, welches mit niedrigeren Gebäudeteilen geschlossen allseitig bis an die Grundstücksgrenzen reicht. Das Gebäude gliedert sich hinsichtlich Abstände und Ausrichtung in keinerlei städtebauliches Ordnungsprinzip ein.

Südlich des Planungsgebietes befindet sich ein Wohn- und Geschäftshaus, welches über Eck bis in die Prankergasse reicht. Das Gebäude weist straßenseitig 4 Geschosse und hofseitig 6 Geschosse auf. Der gesamte Innenhof wurde flächig 1-geschossig überbaut und mit einem begrünten Dach versehen.

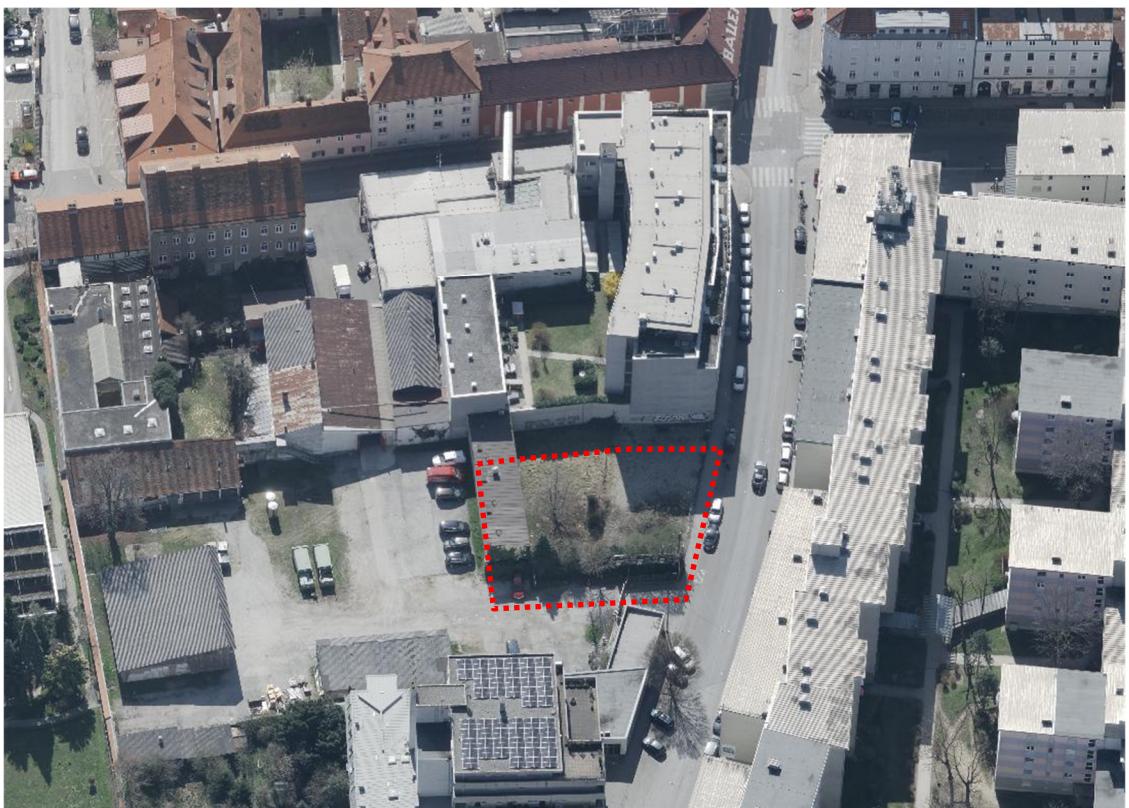
Westlich des Planungsgebietes:

Auf der westlichen Seite der Idlhofgasse befindet eine weitreichende 5 bis 7-geschossige Wohnanlage mit ergeschossigen Geschäftszonen, welche über Eck bis in die Prankergasse reicht.



Schrägaufnahme 1: Blick in nördliche Richtung. Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

© Stadt Graz – Stadtvermessung; CaptureCat Befliegung 2024



Schrägaufnahme 2: Blick in südliche Richtung. Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

© Stadt Graz – Stadtvermessung; CaptureCat Befliegung 2024

- **Topographie/ Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist weitgehend eben und an der östlichen Grundgrenze mit einem 2-geschossigen Gebäude, welches 3-seitig an den Grundgrenzen steht, bebaut.

Baumbestand:

Die Vogelkirsche (mittig im Planungsgebiet) wurde lt. Baumerfassung der Abteilung Grünraum- und Gewässer vom 10.10.2025 als erhaltenswert eingestuft.
An der nördlichen Grundgrenze existiert ein Gehölzsaum.

- **Erschließung/ Verkehr**

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Das Planungsgebiet ist mit der Idlhofgasse direkt an das öffentliche Straßennetz angebunden.

Öffentlicher Verkehr

Derzeit ist eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr in folgenden Bereichen gegeben:

- Annenstraße: Straßenbahlinie 1, 4, 6 und 7; fußläufige Entfernung ca. 250 m
- Hauptbahnhof: diverse EC und S-Bahn-Verbindungen; fußläufige Entfernung ca. 800 m

Geh- und Radwege

Gehsteige sind entlang der Idlhofgasse vorhanden, Radwegachsen sind entlang der Idlhofgasse bereits gegeben; ein Ausbau des Geh- und Radwegenetzes ist vorgesehen.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

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

Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befindet sich an der Idlhofgasse.

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

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Planungsgebiet im „aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme“.

Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 7 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/ Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen gemeinsam mit 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>

3. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6, 9 der VO)

Das Planungsgebiet ist Teil einer sich durch weitere Bebauungsplanungen stadträumlich zu einem Blockrand komplettierende Bebauung.

Ziel ist möglichst eine geschlossene Bebauung entlang der Straßen. Die Höhen und die Tiefe des durch den Bebauungsplan festgelegten baulichen Rahmen orientiert sich dabei an dem südlich angrenzenden Baukörper Idlhofgasse 33 bzw. 37. Das Maß der Ausnutzung dieses baulichen Rahmens wird zudem durch den im Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsdichtewert bestimmt.

Eine weitgehend geschlossene, straßenraumbildende Bebauung soll neben der Aufwertung des öffentlichen Raumes durch städtische Fassaden für eine Abschirmung der Lärmmissionen sorgen und ruhige, begrünte Zonen mit hoher Aufenthaltsqualität generieren.

Durch die geschlossene Bebauungsweise und der Möglichkeit an dieser Flucht anzuschließen, kann ebenfalls eine geordnete Entwicklung der angrenzenden Liegenschaft im Norden erfolgen.

Der im 4.0 Flächenwidmungsplan ausgewiesene Höchstwert von 1,5 an Bebauungsdichte bildet den maximalen baulichen Rahmen.

Bebauungsweise, Nutzungen

Gemäß 1.0 Räumliches Leitbild wurde entlang der Idlhofgasse großräumig eine „Blockrandbebauung“ als städtebauliche Zielsetzung definiert. Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festlegungen zur geschlossenen Bebauungsweise zielen darauf ab, diese Bebauungsstruktur mit möglichst geschlossenen Gebäudefronten als lärmabschirmende Bebauung entlang der Idlhofgasse zu führen.

Um eine urbane Erdgeschosszone mit belebten Fassaden und Nutzungen zu erhalten und aufgrund der bestehenden Lärmmissionen wurde ein Ausschluss der Wohnnutzung für das Erdgeschoss festgelegt (siehe gelbe Schraffur im Plan). In diesen Bereich sind für max. 20% der straßenseitigen Fassade im Erdgeschoss Fahrradabstellräume, Müllräume und dergleichen zulässig. Diese sind aus gestalterischen Gründen angepasst an die übrige Fassadengestaltung als geschlossene Räume auszuführen.

Die Festlegung einer durchschnittlichen Größe aller Wohneinheiten von mind. 50 m² Wohnnutzfläche trägt der gesunkenen durchschnittlichen Haushaltsgröße und gebotenen Ressourcenschonung ebenso Rechnung, wie dem Ziel der sozialen Nachhaltigkeit und einer Eindämmung der Bewohner:innenfluktuation.

Grünflächenfaktor

Unter Berücksichtigung der Verordnung des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 6. Juli 2023 über die Festlegung des Grünflächenfaktors ist innerhalb des vorliegenden Bereichstyps „Blockrandbebauung“ eine Grünflächenfaktor von 0,8, bezogen auf die Hoffläche, mindestens zu erreichen.

Bebauungsgrad, Unterbauung

Ein zentrales Ziel des Bebauungsplans besteht in der Hofentkernung und Hoffreihaltung, um die städtebauliche Qualität innerhalb der Baublöcke zu verbessern. Diese Maßnahme dient der Umsetzung des Räumlichen Leitbilds 1.0, das die Weiterentwicklung der Blockrandstruktur vorsieht. Dementsprechend sollen Baukörper vorrangig entlang der Straßenzüge angeordnet und die Innenhöfe freigehalten werden. Der Bebauungsgrad regelt dabei das Ausmaß an überbauter Fläche

auf dem Bauplatz und soll die Anordnung der Baumassen gemäß Baugrenz- und Baufluchtlinien sicherstellen und auf die Entfernung von Hofeinbauten abzielen. Für die Erfüllung dieser Zielsetzung ist daher ausschließlich die oberirdische Bebauung von Belang.

Im Sinne einer besseren Planbarkeit auf dem Bauplatz unter Berücksichtigung der bestehenden und zukünftigen Baumstandorte, welche nicht unterbaut werden dürfen, wurde von der Eintragung einer unterirdischen Baugrenzlinie Abstand genommen. Jedoch ist ein Anteil von 20% der Bauplatzfläche von Unterbauung frei zu halten.

Baugrenzlinien, Baufluchtlinien, Formale Gestaltung von Gebäuden

Im Plan wurden eine Baufluchtlinie entlang der Idlhofgasse und eine hofseitige Baugrenzlinie für das Hauptgebäude festgelegt.

Entlang der Idlhofgasse soll durch den Ausschluss von Balkonen und Laubengängen der Straßenraum aufgewertet werden.

Gesamthöhe, Dächer, Raumhöhe

Die maximal zulässige Gesamthöhe von 20,5 m entspricht annähernd der Bebauung im Gebietsbereich, insbesondere des südlich anschließenden Gebäudes.

Damit kann eine 4- bis 6-geschossige Bebauung mit einer für Büro- und anderen gewerblichen Nutzungen erforderlichen Raumhöhe im Erdgeschoss errichtet werden.

Zur Sicherstellung einer belebten, nutzungsneutralen (flexiblen) Erdgeschosszone mit Büro- oder Gewerbenutzungen (Café, Lokale, Bäckereien..) wurde eine Mindestgeschosshöhe von 4 m festgelegt.

Um eine strassenraumbildende Bebauung zu entwickeln, ist mindestens eine dreigeschossige Bebauung zu errichten.

Dächer sind als Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 10° herzustellen und zu begrünen. Die Höhe der Vegetationsschicht ist mit mind. 15 cm (Vegetationsschicht mit Drainfunktion) zu gewährleisten. Zur Umsetzung der Festlegungen zum Grünflächenfaktor sind möglicherweise höhere Gründachaufbauten erforderlich.

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.

Technische Aufbauten auf Dächern sind im Hinblick auf gestalterische Aspekte um 3,0 m von der Fassadenkante abzurücken und mit einem Sichtschutz zu verkleiden.

Formale Gestaltung

Offene Laubengänge widersprechen dem hohen architektonischen Gestaltungsanspruch für straßenseitige Fassaden entlang der Idlhofgasse und werden daher ausgeschlossen. Balkone sind entlang der Idlhofgasse nicht zulässig.

Für die Sicherung typischer architektonischer und räumlicher Qualitäten wurden Festlegungen zu der Lage von Balkonen getroffen.

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 gibt für Zu- und Neubauten sowie für Fassadenneugestaltungen (z.B. thermische Sanierungen, Färbelungen usw.). Die Fassade ist ein gestalteter, oft repräsentativer Teil der sichtbaren Hülle eines Gebäudes. Der Hellbezugswert gilt für alle opake Fassadenbereiche/-materialien, wobei untergeordnete Bauteile abweichen dürfen. Belichtungsflächen (Fenster, Türen, ...) und verglaste Bereiche sind davon ausgenommen. Auch bei mehrschaligen Fassaden ist der Hellbezugswert von allen maßgeblichen Fassadenbauteilen einzuhalten. Additive bzw. bewegliche Fassadenteile (Sonnenschutz, Rollos, Jalousien, ...) müssen den festgelegten Hellbezugswert ebenso einhalten.

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.

Werbeanlagen:

Unter Berücksichtigung der geplanten Gebäudestrukturen und der städtebaulichen Zielsetzungen für die Idlhofgasse wurden die Festlegungen des 1.0 Räumlichen Leitbildes bezüglich Werbeanlagen näher definiert, wobei aufgrund der erhöhten Erdgeschosszone die Oberkante der Werbeanlagen mit 5 m begrenzt wurde.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN (siehe dazu § 7 der VO)

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehende Gemeindestraße: Idlhofgasse

Zufahrten

Die Festlegung der Lage der Zu- und Abfahrt zum Planungsgebiet erfolgt im Bauverfahren nach verkehrstechnischen Kriterien und ist mit dem Straßenamt der Stadt Graz abzustimmen.

Ruhender Verkehr:

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurden für den gegenständlichen Planungsbereich differenzierte Vorgaben zum PKW-Stellplatzschlüssel für unterschiedliche Nutzungen festgelegt.

Die festgelegten Werte stellen jeweils die Obergrenze dar:

Bei Neubauten kann maximal je 75 m^2 Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz hergestellt werden.

Beim Neubau von Büronutzungen oder Gewerbe- und Handelsbetrieben dürfen je Dienstnehmer:in maximal 0,12 PKW-Abstellplätze hergestellt werden.

Entsprechend den Festlegungen im 1.0 Räumlichen Leitbild sind PKW-Abstellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zu errichten.

Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind bei einer Entwicklung der angrenzenden Liegenschaften möglich.

Im Hinblick auf die sehr gute infrastrukturelle Erschließung, der geringen Bauplatzgröße und des Erhalts des Kirschbaumes kann von der verpflichtenden Errichtung von PKW-Stellplätzen abgesehen werden.

Fahrradabstellplätze

Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen (oberirdische Abstellflächen), ebenerdig (fahrend erreichbar), diebstahlhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind.

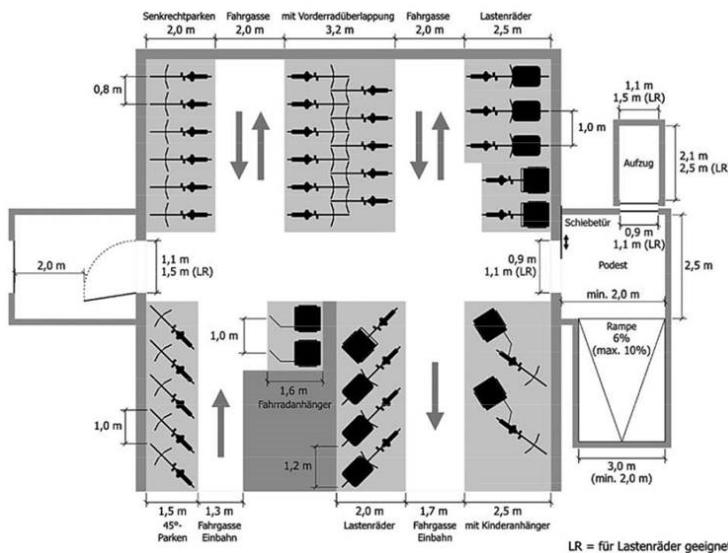


Abbildung 1: Mindestmaße für ebenerdige Fahrradaufstellung und Zufahrten bzw. Zugänge,
Vgl.: RVS 03.02.13, S.81

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

Für Fahrradfahrer:innen ist daher je angefangene 35 m^2 Wohnnutzfläche bzw. 50 m^2 Nutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Mit dem Bezugswert „Nutzfläche“ ist die Begriffsbestimmung gemäß StROG § 2 Abs. 24 bzw. eine analoge Anwendung für sonstige Nutzungen wie beispielsweise Büroflächen gemeint.

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

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

5. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

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

Die Vogelkirsche in der Mitte des Planungsgebietes ist zu erhaltenden und darf nicht unterbaut werden.

Im Plan wurden folgende Baumstandorte eingetragen: 1 großkroniger Laubbaum und 1 mittelkroniger Laubbaum. Durch die planliche Festlegung der „ungefähren Standorte“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden. Im Sinne einer guten Entwicklungsfähigkeit sind sie auf nicht unterbautem Boden zu pflanzen.

Bäume sind als stadtclimaverträgliche Laubbäume Solitärhochstamm in Baumschulqualität mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Generell sind standortangepasste, robuste Pflanzenarten, die eine gute Überschirmung sicherstellen zu wählen.

Bei Baumpflanzungen sind vor allem die Abstände zum aufgehenden Mauerwerk zu beachten. Daher gelten in Abhängigkeit von den jeweiligen Baumgrößen folgende Mindestabstände entsprechend den Freiraumplanerischen Standards:

- Großkronige Bäume (1. Ordnung): mind. 9,0 m
- Mittelkronige Bäume (2. Ordnung): mind. 6,0 m
- Kleinkronige Bäume und säulenförmige Bäume (3. Ordnung): mind. 3,0 m

Tiefgaragenbegrünung

Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens

1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.

Für Baumpflanzungen ist die Überdeckung entsprechend den Freiraumplanerischen Standards zu erhöhen. Das Erreichen der geforderten Aufbauhöhen für Baumpflanzungen unter Verwendung von Betonkörben oder -Ringen kann nicht als adäquater Baumstandort gewertet werden und ist somit nicht zulässig. Bei Pflanzung von mittel- und großkronigen Bäumen ist die Vegetationsschicht im Bereich der Bäume auf 1,5 m Höhe zu erhöhen. Ein Wurzelraumvolumen von mind. 50,0 m³ pro Baum muss berücksichtigt werden.

Stützmauern und Geländeänderungen wurden unter Berücksichtigung des Bestandsgeländes und der angrenzenden öffentlichen Straßenräume mit max. 0,50 m begrenzt.

Oberflächenentwässerung

Hierzu sind im Zuge der Einreichplanung folgende Rahmenbedingungen bzw.

Planungsgrundsätze zu berücksichtigen:

- Die Projektierung, Bemessung sowie technische Ausführung von Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung hat entsprechend den aktuell gültigen einschlägigen Normen und Richtlinien zu erfolgen.
- Die durch die Bebauung und Erschließung versiegelten Flächen sind möglichst gering zu halten. Grünflächen, Gründächern sowie versickerungsfähigen bzw. offenen Bodenbelägen ist gegenüber befestigen Flächen, sonstigen Dachausbildungen und Asphalt/Betonoberflächen der Vorzug einzuräumen.
- Sämtliche Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung sind innerhalb des Bebauungsplangebietes zu organisieren.
- Der Versickerung von unbelasteten Wässern ist gegenüber der Retention und gedrosselten Ableitung der Vorzug einzuräumen.
- Retentionsanlagen sind vorzugsweise oberflächlich und in Kombination mit Grünflächen zu organisieren. Unterirdische Becken sowie Speicherkanäle sollen vermieden werden.
- Bei der Planung der Außenanlagen ist der regelmäßig zu erwartende Überlastfall der städtischen Entsorgungseinrichtungen (Straßenentwässerung, Kanalanlagen, etc.) zu berücksichtigen (Rückstauebenen!). D.h. das Gebäudeöffnungen, Tiefgaragenzufahrten, etc. immer ausreichend hoch über den angrenzenden Straßenzügen, inneren Erschließungswegen sowie Freiflächen zu liegen kommen müssen.
- Die frühzeitige Einbindung einer hydrologischen Fachplanung (Simulation von Starkregenereignissen im Planungsgebiet) wird empfohlen.
- Für die Bemessung der Oberflächenentwässerung sowie Betrachtung des Überlastfalles wird die hydraulische Simulation eines 100-jährlichen Starkregenereignisses im Bebauungsplangebiet empfohlen.

Außenanlageplan

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung

(§ 41 Abs. 2 Zif. 8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche (z.B. Tiefgaragen), Höhe der Tiefgaragenüberdeckung, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführungen und Entwässerungseinrichtungen. Die Bestandsbäume und Neupflanzungen sind mit der wahren Kronentraufe darzustellen.

Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

6. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 & 10 der VO)

- Der 05.45.0 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 Inniger
(elektronisch unterschrieben)