

02.24.0 Bebauungsplan

„Leonhardstraße – Pappenheimgasse – Wittekweg – Engelgasse“

II. Bez., KG 63102 St. Leonhard

Auflage des Entwurfs

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Grundeigentümerin der Liegenschaften Grundstück Nr. 350/1 und 351, KG St. Leonhard in der Leonhardstraße hat um Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht.

Das Planungsgebiet umfasst das Geviert „Leonhardstraße – Pappenheimgasse – Wittekweg – Engelgasse“ und weist gesamt eine Größe von ca. 15.676 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan idgF ist das Planungsgebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 bis 1,2 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten (gemäß 4.0 STEK § 26, Abs. 26) erforderlich.

Laut dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes idgF liegt das Planungsgebiet im Bereich: „Wohngebiet hoher Dichte“.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung mit Erhalt der historischen Bebauungsstruktur, welche sich entlang der Leonhardstraße und der Engelgasse mit einer vornehmlich gründerzeitlichen Blockrandbebauung und entlang der Pappenheimgasse und Wittekweges eine straßenbegleitende Bebauung der 60ziger und 70ziger Jahre zeigt.

Das Entwicklungspotential beschränkt sich auf die unbebauten Liegenschaften 360/1 und 360/2.

Mit der Festlegung der Baugrenz- und Baufluchtlinien wurden die erhaltenswerten Bestandsstrukturen für das Gebiet definiert.

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, sowie dementsprechende Umbauten.

Ein Ziel des Bebauungsplans ist gleichsam der Erhalt der Vorgärten und der begrünten Gärten.

Es ist die langfristige Intention, sowohl die Baumassen weitestgehend entlang den Straßenzügen zu konzentrieren als auch die hochwertigen, innenliegenden Grünbereiche zu erhalten und noch weiter aufzuwerten.

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

2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wird in der Sitzung am 4. März 2026 über die beabsichtigte Auflage des 02.24.0 Bebauungsplan „Leonhardstraße – Pappenheimgasse – Wittekweg – Engelgasse“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 25. März 2026.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke werden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 26. März bis einschließlich 21. Mai 2026 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

In diesem Zeitraum ist eine Bürger:innen-Informationsveranstaltung geplant.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Bezirk St. Leonhard. Das Gebiet ist im Norden von der Leonhardstraße, im Osten und Süden von der Pappenheimgasse, im Westen von der Engelgasse umgeben. Zusätzlich verläuft mittig der Wittekweg.

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 15.676 m² brutto auf.



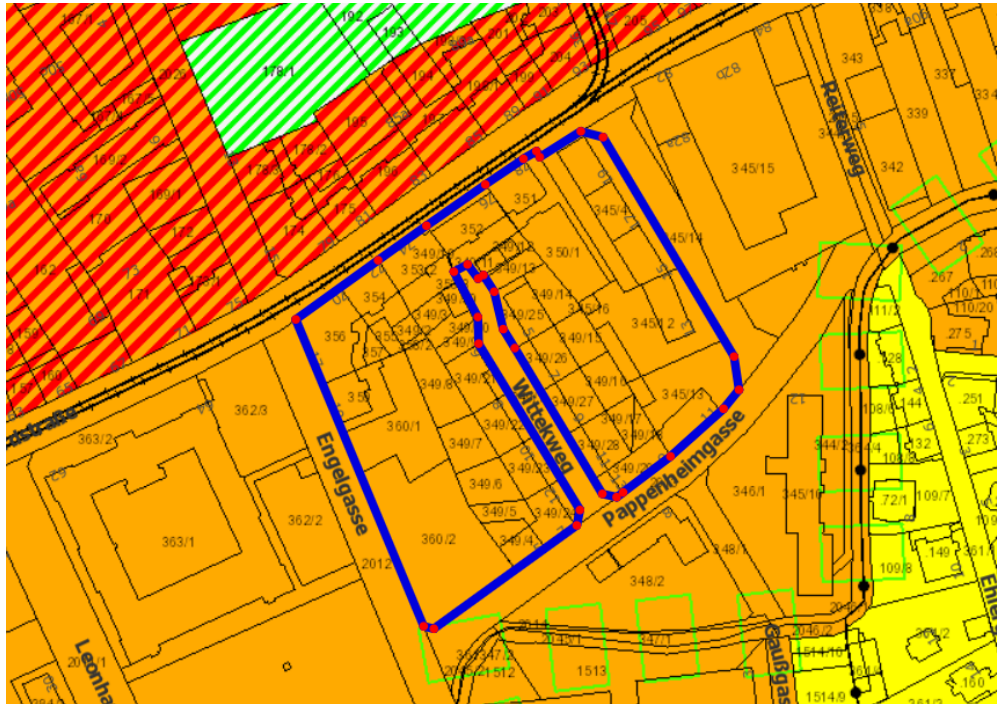
Luftbild 1 (2024):
Auszug aus den
Geo-Daten-Graz
© Stadtvermessung
Graz.

Die Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

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



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF).

Die Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

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

- (1) Sicherung der Wohnfunktion, Verdichtung von Beständen in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters.
- (2) Sicherung bzw. Verbesserung der Grünausstattung in Abstimmung auf die Bevölkerungsstruktur und -dichte.
- (3) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe § 26 Abs 26).
- (4) Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen.
- (5) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße.
- (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen Bewohner:innen 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 Naturraum und Umwelt

Topografie, Landschaft und Schutzgebiete

- (1) Erhalt des charakteristischen Landschaftsbildes durch:
 - Erhaltung und naturnahe Bewirtschaftung der Waldflächen.
 - Freihaltung der Waldränder durch Einhaltung eines Abstandes von mindestens 10 m zwischen Hauptgebäuden und Waldrändern. Dieses Maß kann reduziert werden, wenn ansonsten eine zweckmäßige Bebauung nicht möglich wäre (beispielsweise auf schmalen Bauplätzen).
 - Aktualisierung der Grenzen der bestehenden Landschaftsschutzgebiete Nr. 29 (westliches Grazer Hügelland), Nr. 30 (nördliches und östliches Hügelland) und Nr. 31 (Murauen).
 - Erstellung eines Sachprogramms Landwirtschaft und Landschaftspflege.
- (1a) Erhalt des schützenswerten Baumbestandes.

Berücksichtigung von erhaltenswerten Baumbeständen bei der Situierung von baulichen Anlagen auf allen Bauplätzen.

- (2) *Vermeidung von störenden Eingriffen in das Landschaftsbild insbesondere durch:*
- *den örtlichen topografischen Gegebenheiten angepasst Bauweisen,*
 - *weitgehender Erhalt des natürlichen Geländeverlaufs, flächen- und höhenmäßige Beschränkung von Geländeänderungen in der Bebauungsplanung und in Bauverfahren, Minimierung der Eingriffe in Hanglagen insbesondere auch für die innere Verkehrserschließung.*
- (3) *Sicherung der Grünräume in der Stadt insbesondere durch:*
- *Sparsame Ausweisung von neuem Bauland und Erhalt zusammenhängender Grünflächen auch im Siedlungsraum.*
 - *Erhalt von Inselwäldern bzw. dicht bestockten Flächen im inneren Stadtgebiet.*
 - *Erhalt und Stärkung von Wäldern mit Schutzfunktion insbesondere hinsichtlich Hangrutschung, Oberflächen und Hangwässer.*
 - *Neuanlage von Waldflächen („Klimawald“) als Klimaschutzmaßnahme und im Sinne der Biodiversität.*
 - *Anwendung des sog. Schwammstadtprinzips als Speicher-, Rückhalte- und Sickervolumen.*

§ 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.

- *Entsiegelung und Begrünung von Plätzen und Straßenzügen nach Maßgabe funktionaler Anforderungen.*
 - *Vorschreibung 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 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 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.*
 - *Überprüfung von 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 Bebauungsweise 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).*

[...]

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 (m²/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 bevorzugt in stadtranglagen.*
- (15) *Öffentliche Durchwegung und Einbindung von Kleingartenanlagen in einen Grünverbund, im Einvernehmen mit dem Landesverband der Kleingärtner Steiermarks.*
- (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 Weiterentwicklung des Sachprogrammes Grünraum sowie der Biotopkartierung.*

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 Baumbestandes unter Berücksichtigung eines ausreichend großen durchwurzelbaren Raumes.
- (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 Baugrunderkarte 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. Schwammstadtprinzips in versiegelten Bereichen
- (23) *Beschränkung der Bodenversiegelung und Erhöhung des Grünanteils.*
- (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, 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.
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 nachzuweisen.*
- (27) *Erhalt und Fortführung bzw. Wiederherstellung der bestehenden Vorgartenzonen.*

§ 27 Siedlungsraum und Bevölkerung

- (1) Ausweisung von ausreichend Wohnbauland im Flächenwidmungsplan unter Beachtung der Potentiale der Innenentwicklung.
- (2) Entwicklung neuer Wohngebiete vorrangig durch Flächenrecycling (z.B. ehemalige Gewerbe- oder Kasernenstandorte) unter Beachtung eines qualitätsvollen Wohnumfeldes.
- (3) Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch:
 - Abstimmung der Bebauungsdichten auf die vorhandene bzw. geplante Infrastrukturausstattung und Grünraumversorgung.
 - Maßvolle Innenentwicklung unter Berücksichtigung der Erhaltung bzw. Verbesserung vorhandener stadträumlicher Qualitäten.
 - Konzentration der Außenentwicklung auf Bereiche, die infrastrukturell gut versorgt werden können.
 - Lenkung des kommunalen Wohnbaus in Gebiete mit ausreichender infrastruktureller Versorgung und guter ÖV-Anbindung.
- (3a) Erhöhung der sozialen Durchmischung durch Widmung von Vorbehaltsflächen für kommunalen und gemeinnützigen Wohnbau und städtebauliche Verträge
- (4) Weitere Aufwertung des öffentlichen Raumes und des Wohnumfeldes durch:
 - Klimaangepasste Gestaltung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sowie der öffentlichen Grün- und Parkanlagen.
 - Erhaltung bzw. Neuanlage von klimawirksamen Grünbereichen in dicht bebauten Stadtgebieten.
 - Bedarfsgerechte Schaffung weiterer Wohnbereichsparks und privater Grünflächen
 - Gestaltung der Übergänge zwischen unterschiedlichen Nutzungen (z.B. Wohngebieten und Industrieanlagen) unter Berücksichtigung von erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen,
 - Schutz der Wohngebiete bei der Erschließung von Betriebsansiedlungen.
 - Schutz, Pflege und Erweiterung der vorhandenen Stadtvegetation.
 - Erhöhung des Baumbestandes im dicht bebauten Stadtgebiet, Baumpflanzungen entlang von Straßenzügen.
 - Begleitgrün an Verkehrsbändern.
- (4a) Reduktion von städtischen Wärmeinseln insbesondere durch:
 - Entsiegelung und Begrünung von öffentlichen Flächen nach Maßgabe funktionaler und verkehrstechnischer Anforderungen
 - Höchstmögliche Reduktion von Asphalt- und Metalloberflächen zugunsten von hellen Betonflächen, Platten- bzw. Pflasterbelegen (Beton, Naturstein), schottergebundener Decken u.dgl.
 - Schaffung und Erhalt eines dichten vitalen Baumbestandes
 - Vorschreibung von Dach- und Fassadenbegrünungen
- (5) Durchgrünung von Parkplätzen, Industrie- und Lagerflächen sowie Industrie- und Gewerbegebieten.
- (6) Weitgehende Erhaltung der charakteristischen baulichen Qualitäten der Stadt.
- (7) Intensivierung der Bebauungsplanung zur Sicherung der städtebaulichen Qualität und des Landschaftsbildes:
 - in größeren, weitgehend unbebauten Gebieten.
 - in für die Wahrnehmung der Stadt wichtigen Bereichen (z.B. an Einfallstraßen) und in Bereichen zur Setzung städtebaulicher Akzente (z.B. Hochhäuser).
 - in Siedlungsbereichen mit erhaltenswerten Vorgärten und Innenhöfen.
 - in Bereichen mit hoher Gestaltqualität (z.B. gründerzeitliche Villengebiete) und in Gebieten mit großem gestalterischem Verbesserungspotential.
 - in Gebieten mit hoher Entwicklungsdynamik bzw. Umstrukturierungsdruck und in Gebieten mit hohem Entwicklungs- bzw. Nachverdichtungspotential.
 - für Sondernutzungen im Freiland nach Maßgabe der festgelegten Nutzung und des Standortes.

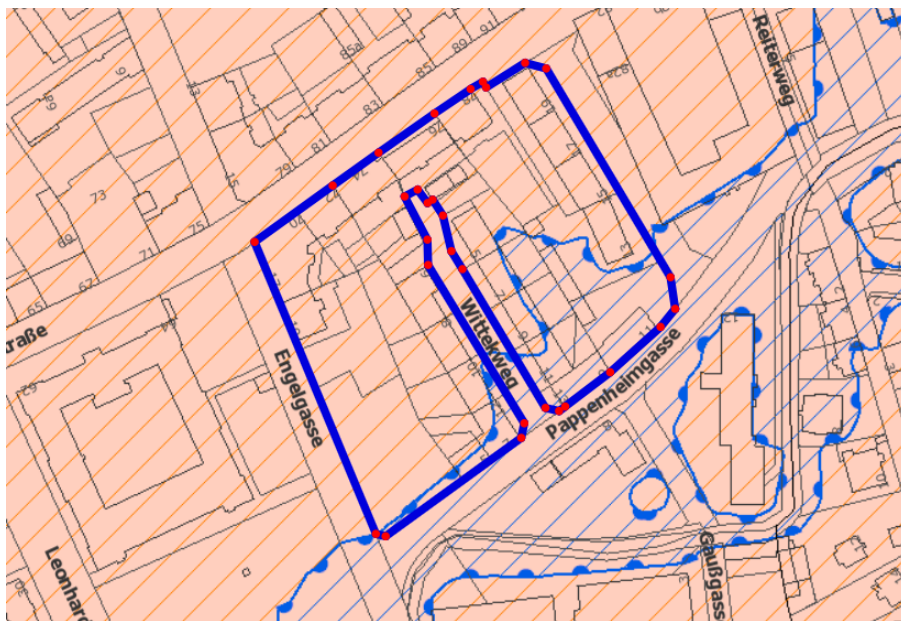
Wohnen

- (8) Bedarfsgerechter und leistbarer Wohnbau im gesamten Stadtgebiet
 - Prüfen des Einsatzes der Vertragsraumordnung für leistbares Wohnen und Baugruppen
- (9) Vermeidung von Segregation im Wohnbau
 - Festlegung eines angemessenen Wohnungsschlüssels in Bebauungsplänen für ein vielfältiges Wohnungsangebot.

- Festlegung einer Mindestwohnungsgröße in Bebauungsplänen.
 - Gewährleistung einer Mindestausstattung an Gemeinflächen im Wohnbau, auch im Sinne der Förderung eines gesundheitsbewussten Verhaltens der Bevölkerung.
 - Ausweisung von Vorbehaltsflächen für den Kommunalen und gemeinnützigen Wohnbau vorzugsweise in Gebieten mit geringem Anteil an Gemeindewohnungen.
- (10) Forcierung eines positiven Beitrages des Wohnbaus zum unmittelbaren urbanen Umfeld.
- (11) Fortführung der Unterstützung für Wohnungslose.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

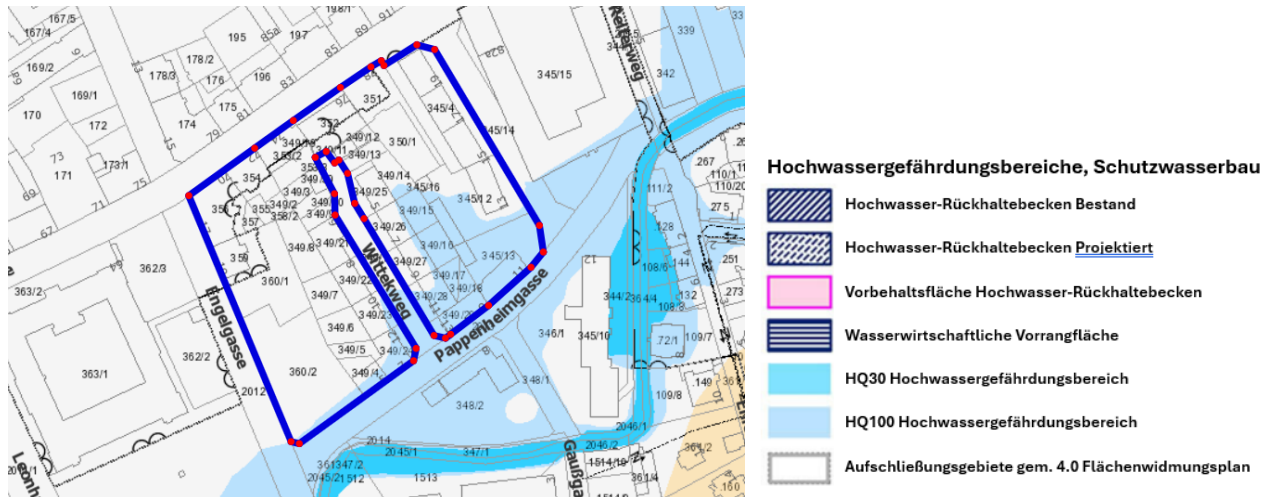
- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
 Der Bauplatz liegt innerhalb der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“.
 Der Bauplatz liegt innerhalb der Abgrenzung „Kernstadt“.
 Der Bauplatz liegt teilweise innerhalb der „wasserwirtschaftlichen Vorrangzone“.



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

Die Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
 Der Bauplatz liegt teilweise innerhalb der Altstadtschutzzone III.
 (Gebäude an der Leonhardstraße 70-78, Engelasse 17 und 19)
 Gemäß Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 ist innerhalb der Altstadtschutzzonen die Erstellung eines Gutachtens gemäß GAEG idgF. (Grazer Altstadt-Erhaltungsgesetz) erforderlich.
- Der Bauplatz liegt innerhalb des Überflutungsbereiches HQ 100



Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).
Die Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Verkehr (Deckplan 3):



Auszug aus dem
Deckplan 3 zum 4.0
Stadtentwicklungs-
konzeptes (idgF).

Die Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

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

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

„Blockrandbebauung“ im Teilraum Nr. 2 Gründerzeitviertel Geidorf – St. Leonhard – Jakomini

Charakteristik:

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

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps:

<i>Geschoßanzahl:</i>	<i>keine verbindliche Festlegung</i>
<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; 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.</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*

Festlegungen innerhalb Teilraumes:

keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen

In Bezug auf den Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen kann folgendes ausgeführt werden: Der Teilraum zeichnet sich in den klassischen Gründerzeitvierteln durch hoch-wertige und repräsentative Fassaden aus. Dies soll in weiten Teilen erhalten und im Falle von Neuerrichtungen auch darüber hinaus jedenfalls fortgeführt werden. Eine durchgehende straßenseitige Erschließungsschicht schließt sich damit aus.

Zielbeschreibung

- Die Gründerzeitviertel stellen besonders charakteristische Elemente der Grazer Stadtstruktur dar und sind größtenteils Schutzzone gemäß GAEG.
- Die eindeutigen städtebaulichen Ordnungsprinzipien schaffen hohe Lebensqualität.
- Daher hat die Erhaltung der bestehenden räumlichen Qualitäten (geschlossene hofbildende Bebauung, Nutzungsdurchmischung, starke Durchgrünung durch grüne Innenhöfe und grüne Vorgärten, attraktive öffentliche Räume) oberste Priorität.
- Möglichkeiten für die maßvolle Weiterentwicklung bestehen in der Regel durch punktuelle Eingriffe im Sinne einer Ensemblekomplettierung (z.B. Dachbodenaus-bauten, Baulückenschlüsse), jeweils unter Berücksichtigung des Bestandes und Fortführung der eindeutigen städtebaulichen Ordnungsprinzipien.

Festlegungen für Werbe- und Ankündigungseinrichtungen gem. § 6a des 1.0 RLB (2. „Blockrandbebauung“):

- Größe: Schriftzüge, Kleinstformat und Kleinformat¹⁾ möglich.
- Höhe: Max. Oberkante 2,50 m ²⁾, Parapethöhe 1.OG bzw. Max. Oberkante 5,00 m ¹⁾
- Abstand zur Straße: Am Gebäude montiert bzw. Abstand lt. Höhenprofil **

¹⁾(Ausgenommen Werbeflächen auf Feuermauern, auf Feuermauern sind auch großflächigere Werbeanlagen zulässig unter Berücksichtigung der Einfügung in das Straßen- und Ortsbild)

²⁾ Diese Höhenbeschränkung betrifft ausschließlich freistehende Werbeanlagen

Anmerkung:

Für die baukünstlerische Qualität der Werbeeinrichtung zur Einfügung in den betreffenden Stadtteil innerhalb der Altstadt-Schutzzone ist lt. GAEG 2008, ein Gutachten der Altstadt-Sachverständigenkommission notwendig.

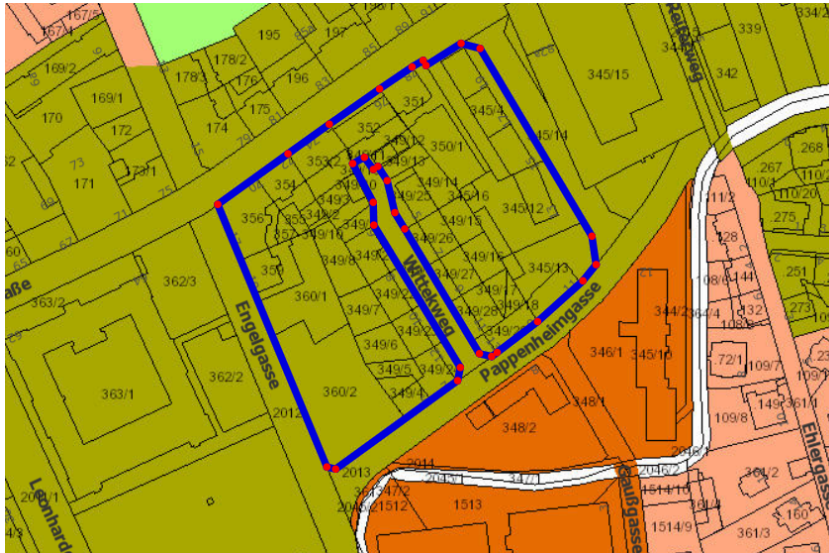
Ergänzungen hinsichtlich der Größe lt. § 6a des 1.0 RLB (2. „Blockrandbebauung“):

- Schriftzüge / Einzelbuchstaben: Schriftzüge bieten hervorragende Möglichkeiten der Einfügung von Werbung vor allem im Bereich historischer Baustrukturen (Blockrandbebauung, Villenviertel, Dorfgebiete, etc.). In Anlehnung an die Vorgaben des GAEG 2008 ist hierbei auf die Ausführung in Einzelbuchstaben und eine Abstimmung auf die Fassadengliederung zu achten. Eine Beleuchtung kann in Form von hinterleuchteten Buchstaben erfolgen.
- Kleinstformat (Werbeflächen bis 0,5 m²): kleinstformatige Werbeanlagen wie z.B. Hinweisschilder und Informationstafeln können üblicherweise gut in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild integriert werden. Besonderes Augenmerk ist hierbei auf die Einfügung in bestehende Fassadengliederungen, eine eventuelle Häufung bzw. Kumulierung sowie die Flächenwirkung von seriellen Werbeanlagen zu legen.
- Kleinformat (Werbeflächen von 0,5 bis 5,0 m²): Kleinformatige Werbeflächen bis 5 m² sind in Abhängigkeit zum Maßstab der umgebenden Bebauung und der Fassadengliederung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild integrierbar. Bei der Beurteilung derartiger Werbeanlagen ist besonders auf die Abstimmung mit bestehenden Gestaltungselementen sowie die Einfügung in den Straßenquerschnitt inklusive bestehender und geplanter Grünflächen Acht zu geben. Eventuelle Beeinträchtigungen des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes im Zusammenhang mit bestehenden Werbeflächen (Häufung, Überlagerung, etc.) sind zu vermeiden.

Gemäß der VO zum 1.0 Räumlichen Leitbild wird das Höhenprofil wie folgt definiert:

Freistehende Werbeanlagen müssen in der Regel einen Abstand von mindestens 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Die maximal zulässige Höhe beträgt hierbei 6,0 m. (...)

Höhere Werbeanlagen (...) sind ausschließlich bei einem erhöhten Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig; dabei ist ab einer Höhe von 6,0 m ein gedachter Neigungswinkel von 60 Grad zu berücksichtigen und als Hüllkurve zu betrachten. (siehe Erläuterungsbericht zum 1.0 RLB)



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Die Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Grünflächenfaktor

§ 3 Berechnung des Grünflächenfaktors und Baumbonus:

- (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:



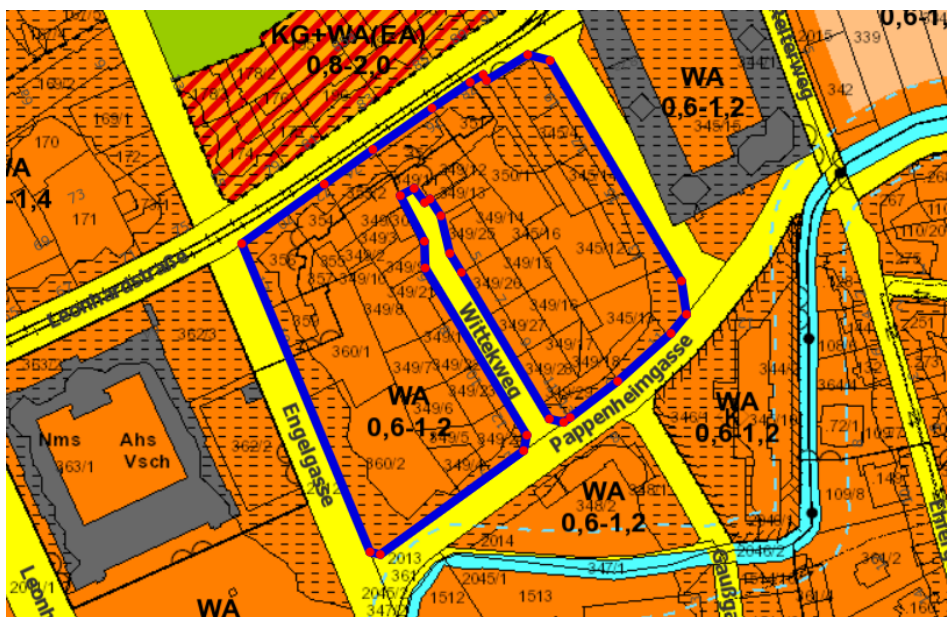
Auszug aus dem
Kommunalen
Energie Konzept
2017 (KEK).

Die Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

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

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

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



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungs-
plan (idgF).

Die blaue
Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

§ 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

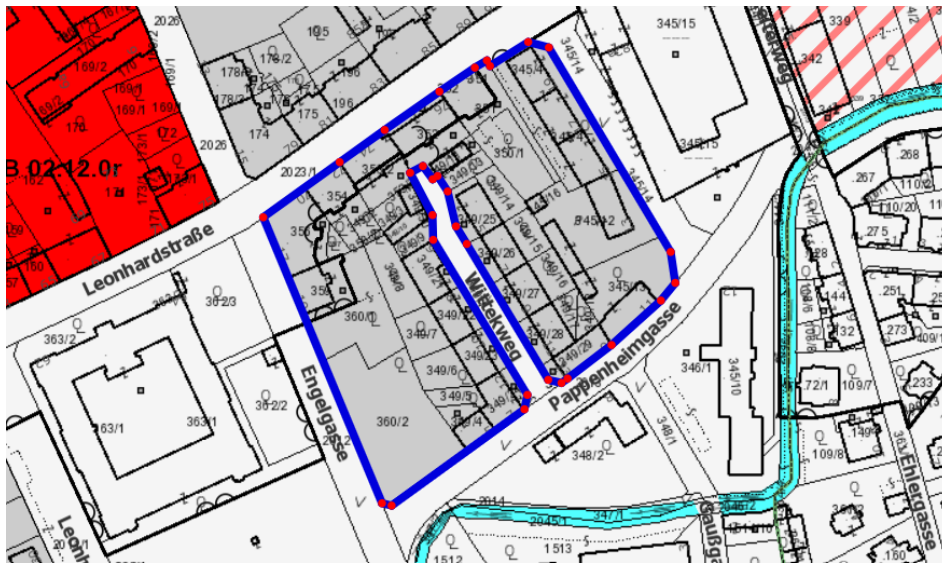
	Tag	Abend	Nacht
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen § 26 Abs 26 der Verordnung zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Innenhöfe und Vorgärten:

- Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen für Bereiche mit bestehender oder angestrebter Blockrandbebauung.
- Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konflikträchtiger Nutzungen.
- 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.

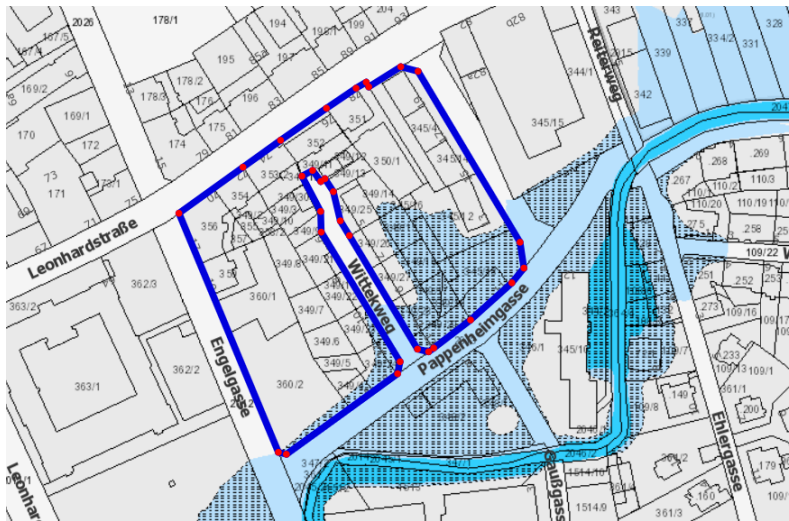


Auszug aus dem
Deckplan 1 zum 4.08
Flächenwidmungs-
plan (idgF).

Die Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan)
gem. § 30(7) StROG 2010 idgF LGBl Nr. 73/2023 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0
Flächenwidmungsplan:
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich,
besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können
ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g
je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.
Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach-
und Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Sanierungsgebiete Hochwasser sowie innerhalb der Hochwassergefährdungsbereiche HQ100.



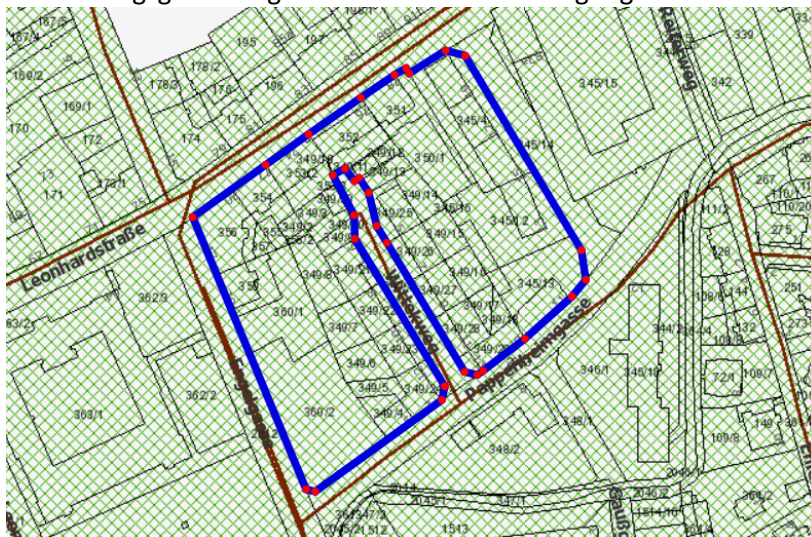
Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):

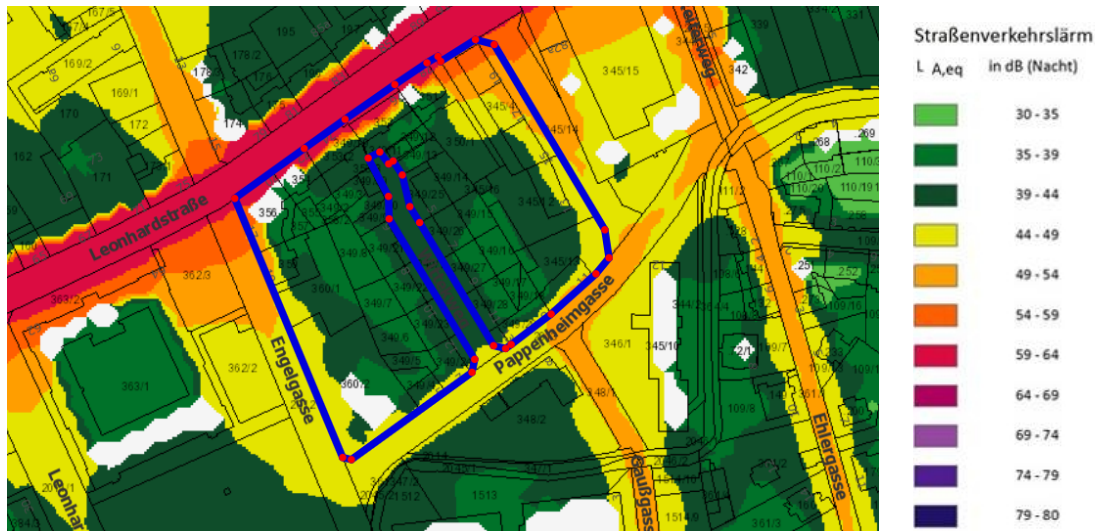
Das Planungsgebiet liegt im kommunalen Entsorgungsbereich.



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

Die Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

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



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

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Baumschutzverordnung: Lage innerhalb des Gültigkeitsbereichs

Grünflächenfaktor GFF (Rechtswirksam seit 20.7.2023):

2. Blockrandbebauung (Mindestmaß): 0,8

Der Grünflächenfaktor bezieht sich in diesem Bereichstyp auf die Hofffläche.

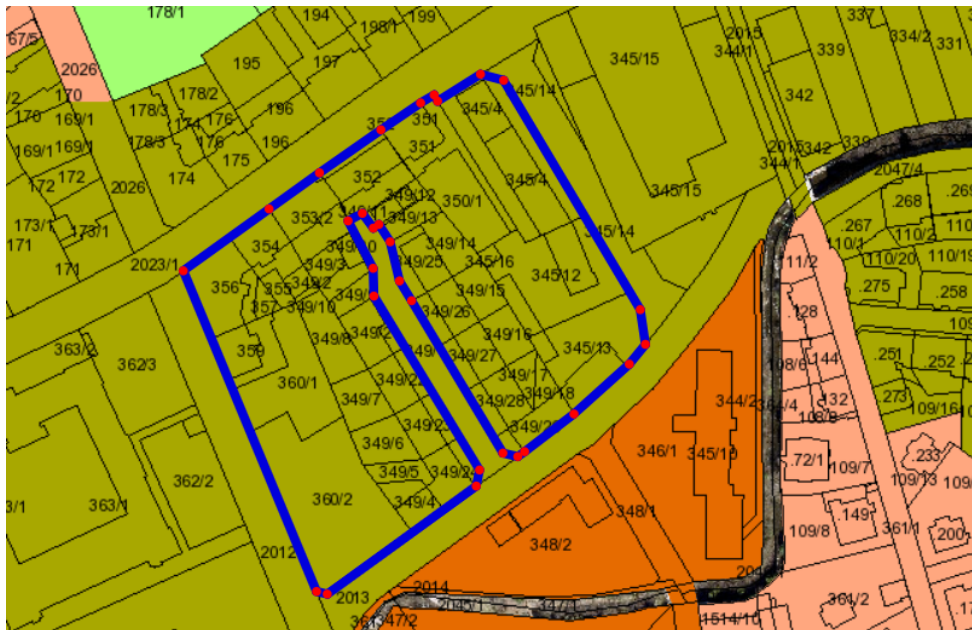
Die Verordnung des Grünflächenfaktors (GFF) ist ein Instrumentarium zur Gestaltung des bebauten Umfeldes. Unbebaute und mit Vegetation bedeckte Flächen, insbesondere im dicht bebauten und gewerblichen Umfeld, leisten einen Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität. Überdies fördert die Vegetation den natürlichen Kühlungsprozess, ihr kommt auch eine besondere Bedeutung für das Regenwassermanagement zu.

Die Berechnung des Grünflächenfaktors ermöglicht, dass auch Bestandsbäume und neugepflanzte Bäume sowie bodengebundene Fassadenbegrünungen miteinbezogen werden können.

Gemäß § 3 Abs 5 kann der festgelegte Grünflächenfaktor 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.

(www.graz.at/gruenflaechenfaktor)



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Bereichstypenplan für Grünflächenfaktor
Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Bereichstyp: Blockrandbebauung

Grünflächenfaktor: Der Grünflächenfaktor bezieht sich in diesem Bereichstyp auf die Hofffläche: 0,8

- **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Bezirk St. Leonhard. Das Gebiet ist im Norden von der Leonhardstraße, im Osten und Süden von der Pappenheimgasse, im Westen von der Engelgasse umgeben. Zusätzlich verläuft mittig der Wittekweg.

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 15.676 m² brutto auf.

Das Planungsgebiet ist zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Bebauungsplanes überwiegend bebaut. Der Gebietsbereich ist überwiegend durch die Funktion Wohnen geprägt, entspricht aber durch die teilweise kommerzielle Nutzung der Erdgeschoßzone an der Leonhardstraße, einer typisch gründerzeitlichen durchmischten Nutzung.

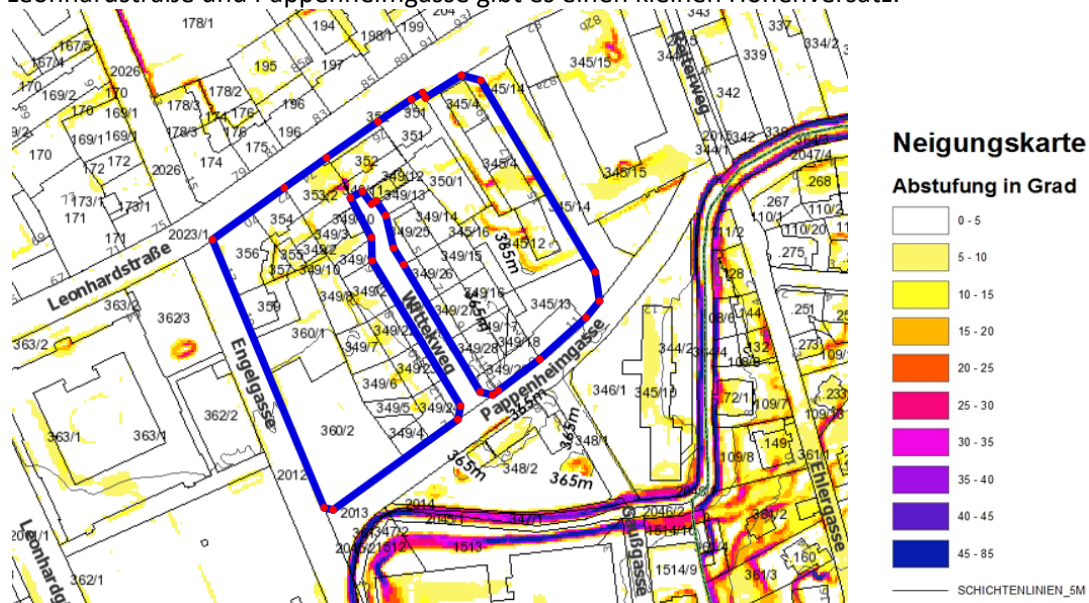
Die Nähe, nicht ausschließlich zu östlich gelegenen Kunstuniversität Graz, sondern auch zur Karl-Franzens Universität und zu medizinischen Einrichtungen der LKH Med Uni / Klinikum Nord, verleiht dem Gebiet eine besondere Bedeutung.



Luftbild 2 (2024): Schrägaufnahme aus den Geo-Daten-Graz (Measuree Graz 2024) ©Stadt Graz –Stadtvermessung
Blick in Richtung Norden. Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- **Topografie**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben, lediglich zwischen Leonhardstraße und Pappenheimgasse gibt es einen kleinen Höhenversatz.



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

- **Baumbestand**

Der Baumbestand im Planungsgebiet stellt sich laut einer Stellungnahme der Abteilung Grünraum- und Gewässer vom 30.01.2026 wie folgt dar:

„...Das Planungsgebiet weist eine mäßige Bestockung mit charakteristischen kleinkronigen Baumbestand in den Vorgärten auf. In den Höfen stehen neben klein- und mittelkronigen Bäumen auch einige großkronige Bäume.

Zusätzlich gilt die Grazer Baumschutzverordnung...”



Luftbild 3 (2024): Auszug aus den Geo-Daten-Graz © Stadtvermessung Graz
Schützens- und erhaltenswerter Baumbestand (erhoben am 26.01.2026)

Erfassung der Bestandsbäume für BP 02.24.0 Leonhardstraße – Pappenheimgasse – Witteckweg – Engelgasse										
Datum der Erfassung: 26.1.2025 (Bischof und Steinhof)										
BaumNr. laut LP	Baumart	Standort	Vitalität	StU. (cm)	Höhe (m)	Kronen- durchmesser (m)	Funktionale Bedeutung für den Standort	Schadigungsgrad	Erhaltung (ja/nein)	Anmerkung
1	Bergahorn	offen	2-3	180	15-20	9-12	hoch	mittel-hoch	ja	
2-4	3 Birken	offen	2	150-200	15-20	6-9 12-15	hoch	Nr. 2: mittel Nr. 3+4: gering	ja	Nr. 2: Krone gekappt
5	Kleine Ersatzpflanzung Art nicht bestimmt	offen	0	25	0-5	2	hoch	gering	ja	
6	Maulbeerbaum	offen	2-3	200	15-20	12-15	hoch	nicht ersichtlich Efeu bis Kronenansatz	ja	
7	Maulbeerbaum	offen	2-3	200	15-20	12-15	hoch	nicht ersichtlich Efeu bis Kronenansatz	bedingt	Kappstelle lehnt sich gegen Garage
8	Maulbeerbaum	leicht eingeschränkt	2-3	200	15-20	12-15	hoch	hoch	nein	steht nah an Garagenmauer massiv zurückgestutzt Efeu bis zur Krone sehr schiefer Wuchs Stamm nicht einsehbar Wurzelsatz hohl
9	Esche	offen	1-2	300-350	20-25	20-25	hoch	gering	ja	
10	Blaufichte	eingeschränkt durch Garage, Betonplatten	2	120	9-12	6-9	mittel	gering	ja	
11	Fichte	offen	1	70-80	9-12	6-9	hoch	gering	bedingt	Wenig Platz sich auszudehnen
12	Linde	offen	3	150	15-20	9-12	hoch	hoch	ja	Aufgrund der Größe ökologisch wertvoll
13	Linde	offen	1-2	180-200	20-25	12-15	hoch	Stamm nicht einsehbar Efeu bis Kronenansatz	ja	Aufgrund der Größe ökologisch wertvoll
14	Linde	offen	2-3	150	20-25	9-12	hoch	hoch	ja	Aufgrund der Größe ökologisch wertvoll
15	2 Blutpflaumen	offen	2	~50 90-100	5-10	3-6	mittel	mittel-hoch	bedingt	Pilzfruchtkörper am Stamm erkennbar
16	Ahorn zweistämmig	offen	1-2	40	5-10	3-6	gering	hoch	ja	Standort Vorgarten
17	7 Stk. Zypressen	eingeschränkt Vorgarten	0	60-100	4-8	0-3	hoch	gering	ja	
18	2 Stk. Essigbäume	offen	0	~50	4-6	3-6	mittel	gering	ja	
19	Spitzahorn	leicht eingeschränkt	2-3	250	15-20	12-15	hoch	gering-mittel	ja	Pilzfruchtkörper am Stamm erkennbar Aufgrund der Größe ökologisch wertvoll
20	Linde	offen	2-3	180-200	15-20	12-15	hoch	mittel-hoch	ja	Krone gekappt Aufgrund der Größe ökologisch wertvoll alter Pilzfruchtkörper stark gestutzt
21	Walnuss	offen	2-3	250	15-20	12-15	hoch	mittel	ja	Aufgrund der Größe ökologisch wertvoll
22	Esche	offen	2	80	10-15	5-10	mittel	mittel	ja	Efeu bis Kronenansatz Stamm nicht einsehbar
23	Walnuss	offen	3	180	15-18	9-12	hoch	hoch	nein Ersatz	Brandkrustenpilz Ersatz des Baumes!
24	Eschenahorn	offen	1	40-60	6-8	10-15	mittel	gering	ja	

BaumNr. laut LP	Baumart	Standort	Vitalität	StU. (cm)	Höhe (m)	Kronen- durchmesser (m)	Funktionale Bedeutung für den Standort	Schadigungsgrad	Erhaltung (ja/nein)	Anmerkung
25	Eschenahorn	offen	2	40-61	6-9	10-16	mittel	gering	ja	
26	Fichte	offen	2-3	250	25-30	6-9	hoch	gering	ja, als Gruppe	eine der kleineren Fichten ist kaputt, die zweite schief gewachsen
27	+2 kleinere Fichten in Gruppe	offen	2	150	20-25	9-12	hoch	gering	ja	
28	Esche	offen	2	150	20-25	9-12	hoch	gering	ja	
29	2 Stk. Birken	offen	2	120	15-20	12-15	hoch	gering	ja	
30	Esche	offen	2-3	180-200	15-20	12-15	hoch	mittel-hoch	ja	Aufgrund der Größe ökologisch wertvoll
31	Fichte	offen	2	90-120	15-20	6-9	hoch	gering	ja	
32	Birke	offen	2	90-120	15-20	6-9	hoch	gering	ja	Schrägstand
33	Birke	offen	2	100-120	15-20	6-9	hoch	mittel-hoch	ja	
34	Zierkirsche	offen	1	90	5-10	6-9	hoch	gering	ja	
35	Urweltmammutbaum	offen	2	200-250	15-20	9-12	hoch	gering	ja	
36	Scheinzypresse	offen	2	120	10-15	6-9	hoch	gering	ja	

Standort: offen / leicht eingeschränkt / eingeschränkt - Vitalitätsstufen (nach Roloff): sehr gut / gut / mittel / schlecht - Höhenstufen: 0-5m / 5-10m / 10-15m / 15-20m / 20-25m / 25-30m / >30m - Kronendurchmesser: 0-3m / 3-6m / 6-9m / 9-12m / 12-15m / 15-18m / 18-21m / >21m - Funktionale Bedeutung für den Standort: gering / mittel / hoch - Schädigungsgrad: gering / mittel / hoch

• Gebäudebestand

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung mit Erhalt der historischen Bebauungsstruktur, welche sich entlang der Leonhardstraße und der Engelgasse mit einer vornehmlich gründerzeitlicher Blockrandbebauung und entlang der Pappenheimgasse und Witteckweges eine straßenbegleitende Bebauung der 60ziger und 70ziger Jahre zeigt.

Im Planungsgebiet befinden sich folgende Bestände:

(Hinweis: Höherermittlung laut Luftbilddauswertung der Stadtvermessung 2025, Höhenbezug straßenseitig bzw. das angrenzende natürliche Gelände).



Foto 5 und 6:
Pappenheimgasse 17
Blick Richtung Südwesten
bzw. Südosten



Foto 7 und 8
Pappenheimgasse 17
Blick Richtung Nordwesten
bzw. Nordosten

Pappenheimgasse 17:
6-geschossiges Gebäude
Gesamthöhe: 21,00 m



Foto 9:
Leonhardstraße 78
Blick Richtung Westen

Leonhardstraße 78:
4-geschossiges Gebäude mit Satteldach und Hochparterre:
Gebäudehöhe: 16,60 m
Gesamthöhe: 24,70 m



Leonhardstraße 76:
5-geschossiges Gebäude mit Satteldach und Durchgang
Gebäudehöhe: 18,00 m
Gesamthöhe: 22,0 m
Vorgartenzone



Foto 10 und 11:
Leonhardstraße 76
Blick Richtung Westen
bzw. Hofansicht Richtung
Norden



Foto 12:
Leonhardstraße 74
Blick Richtung Westen

Leonhardstraße 74:
6-7-geschossiges Gebäude mit Flachdach
Gebäudehöhe: 14,50 m bzw. 18,00 m
Gesamthöhe: 22,0 m



Foto 13:
Leonhardstraße 72
Blick Richtung Westen

Leonhardstraße 72:
3-geschoßiges Gebäude mit Satteldach und Hochparterre

Gebäudehöhe: 14,50 m
Gesamthöhe: 21,00 m



Foto 14 und 15:
Leonhardstraße 70,

Blick Richtung
Westen bzw. Süden

Leonhardstraße 70:
4-geschossiges Gebäude mit Satteldach, Hochparterre und Geschäftslokal, Türmchen und straßenseitigen Balkonen
Gebäudehöhe: 16,60 m
Gesamthöhe: 22,20 m



Foto 16:
Engelgasse 19
Blick Richtung Süden

Engelgasse 17:
4-geschoßiges Gebäude mit Satteldach mit Hochparterre
Gebäudehöhe: 16,60 m

Gesamthöhe: 22,20 m



Foto 17:
Pappenheimgasse 5 und 7
Blick Richtung Nordosten

Pappenheimgasse 5 und 7

5-geschoßiges Gebäude mit Satteldach mit Hochparterre

Gebäudehöhe: 16,50 m

Gesamthöhe: 18,30 m



Foto 18:
Wittekweg 12-6
Blick Richtung
Nordwesten



Foto 19:
Wittekweg 12-6
Blick Richtung
Nordwesten

Wittekweg 6-12

5-geschoßiges Gebäude mit Satteldach mit Hochparterre

Gebäudehöhe: 16,50 m

Gesamthöhe: 18,30 m

Vorgartenzone



Foto 20:
Garagen westlich des
Wittekweges

Garagen westlich des Wittekweges:

1-geschossiges Gebäude mit Pultdach



Foto 21:
Garagen östlich des Wittekweges

Garagen östlich des Wittekweges:
1-geschossiges Gebäude mit Pultdach



Foto 22 und 23:
Wittekweg 5-13, Blick Richtung Südosten



Wittekweg 5-13
5-geschoßiges Gebäude mit Satteldach mit Hochparterre
Gebäudehöhe: 16,50 m
Gesamthöhe: 18,30 m



Foto 24:
Pappenheimgasse 9-11
Blick Richtung Norden

Pappenheimgasse 9-11:
5-geschoßiges Gebäude mit Satteldach mit Hochparterre
Gebäudehöhe: 16,50 m
Gesamthöhe: 18,30 m



Foto 25:
Pappenheimgasse 13
Blick Richtung Norden

Pappenheimgasse 13:
5-geschoßiges Gebäude mit Satteldach mit Hochparterre
Gebäudehöhe: 16,50 m
Gesamthöhe: 20,00 m
Vorgartenzone



Foto 26:
Pappenheimgasse
Blick Richtung Westen

Garagegebäude im Hofbereich

1-geschossiges Gebäude mit Pultdach

• **Umwelteinflüsse, Lärm**

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

Lärm:

Das Bebauungsplangebiet ist entlang der Leonhardstraße durch die Lärmentwicklung auf Grund des Verkehrsaufkommens beeinträchtigt, vor allem im Kreuzungsbereich mit dem Reiterweg – siehe bestehende Planungsgrundlagen (Verkehrslärmkataster).

Klima:

Stadtklimaanalyse:

Nr. 5 Zonen mit mittlerer Bebauungsdichte

- Klimatische Besonderheiten: „Zone mit Blockrandbebauung und Seitentalauswindeinfluss“
- Planerische Empfehlungen: „Mittlere Bebauung, Versiegelungsgrad und Gebäudeausrichtung beachten.“

Gewässer und Hochwasserangelegenheiten:

Auszug aus der Stellungnahme der Abteilung für Grünraum und Gewässer – Referat Gewässer und Hochwasserangelegenheiten vom 01.04.2025:

Hochwassersituation Leonhardbach:

Im Flächenwidmungsplan, Deckplan 3, ist für das Planungsgebiet die Hochwassergefährdung mit Stand 2013 ausgewiesen (siehe Abbildung 2). Maßgebend für gegenständliches Gebiet sind die Hochwasserabflüsse des Leonhardbaches. Die ungefähre Fließrichtung ist in Abbildung 2 mit roten Pfeilen eingetragen.

Die Ausweisung im Deckplan 3 für den Leonhardbach berücksichtigt noch nicht die Auswirkungen der Hochwasserschutzmaßnahmen am Leonhardbach zwischen Sonnenstraße und Gaußgasse. Diese Hochwasserschutzmaßnahmen befinden sich derzeit in Bau und es wird mit einer Fertigstellung mit April 2026 gerechnet. Der Abteilung Grünraum und Gewässer liegen die Abflussberechnungen für diesen Projektzustand vor. Diese ergeben auf gegenständlichen Grundstücken bei HQ30 und HQ100 keine Hochwasserüberflutungen mehr. Eine Hochwassergefährdung durch größere Ereignisse (HQ300) oder bei Verklausungs-Ereignissen (Restrisiko) ist aber weiterhin gegeben.

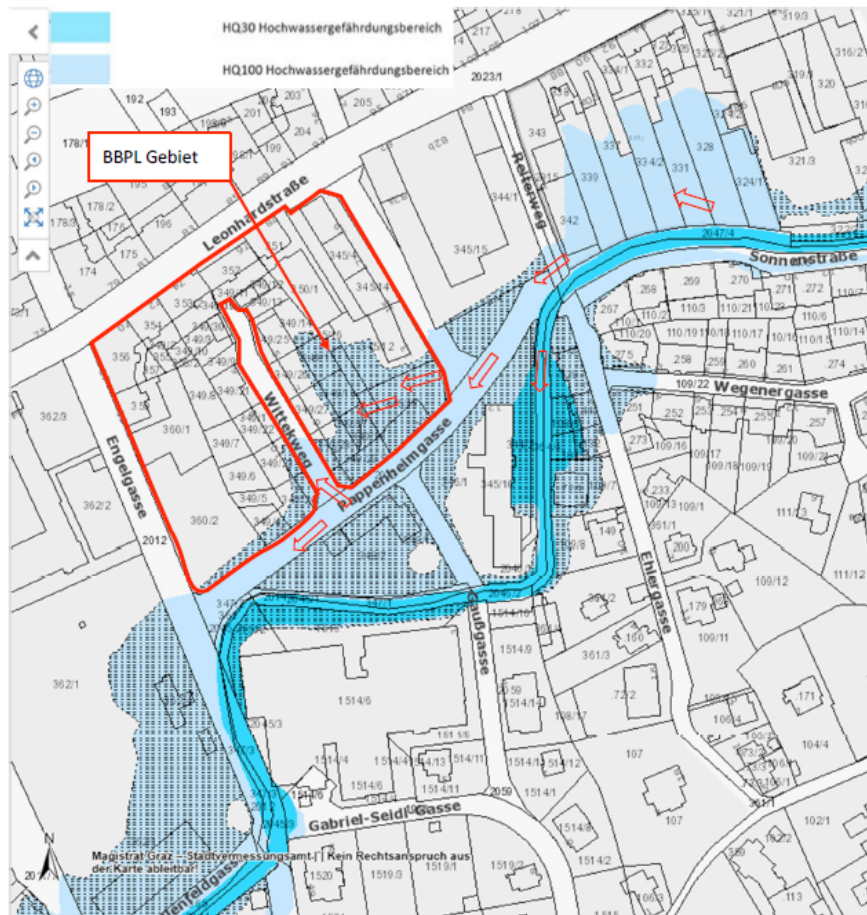
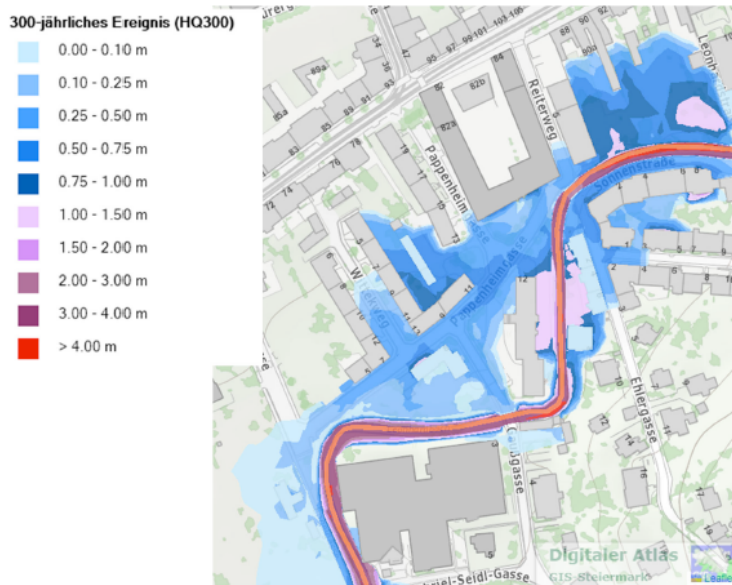


Abbildung 2: Darstellung des Hochwassergefährdung (Stand 2013) aus dem Deckplan 3; Quelle Fläwi 4.0 (idgF), Stadt Graz

Bei HQ₃₀₀ liegt das südliche Bebauungsplangebiet im Hochwasserabflussbereich

Bei HQ₃₀₀ liegt das südliche Bebauungsplangebiet im Hochwasserabflussbereich BBPL Gebiet. Die Gefährdung erfolgt durch Vorlandabflüsse, die im Bereich der Brücke Reiterweg über die Pappenheimgasse in Richtung gegenständlichem Bebauungsplangebiet abfließen (siehe Abbildung 3). Derzeit kommt es durch die unbebaute Ecke zw. Pappenheimgasse 11 und 13 zu Überflutungen des Innenhofes. Die Wassertiefen liegen zwischen 10 und 75 cm. Weiters staut das HQ₃₀₀ in den Wittekweg zurück. Die bestehende Bebauung liegt somit im Gefährdungsbereich.



Im Zuge zukünftiger Bebauungen bzw. bei Sanierungen ist es daher wichtig, dass Gebäudeöffnungen ausreichend hoch über den Straßenzügen (speziell Pappenheimgasse und Wittekweg) zu liegen kommen. Tiefgarageneinfahrten sind so zu situieren, dass die Gefährdung möglichst gering ist. Eine Einfahrt über die Pappenheimgasse ist zu vermeiden.

Vorgärten mit einem Gefälle zwischen Gebäude und Straße reduzieren ebenfalls die Gefährdung und vergrößern die Abflussflächen über Straßenzüge. Die Straßenecke zwischen Pappenheimgasse 11 und 13 sollte durch Maßnahmen (Sockelmauer, Geländeerhöhungen, usw.) so geschlossen werden, dass eine Gefährdung des Innenhofes bei HQ300 nicht mehr gegeben ist. Bei einer zukünftigen Verbauung bzw. der Sanierung der bestehenden Bebauung ist darauf zu achten, dass Kellergeschoße keine Öffnungen aufweisen, bzw. dass das Fußbodenniveau ausreichend hoch zu liegen kommt.

Anmerkung: bis 2027 soll eine Gefahrenzonenplanung für sämtliche Gewässer im Grazer Stadtgebiet (u.A. auch für den Leonhardbach) erstellt werden. Die zukünftige Zonenausweisung kann von den derzeitigen Überflutungsflächen abweichen. Sobald diese neuen Ergebnisse vorliegen, sind diese bei der Planung bzw. im Verfahren zu berücksichtigen.

Oberflächenabfluss – Überlastung der städtischen Entsorgungseinrichtungen:

Aufgrund der bestehenden Geländebeziehungen kann eine Gefährdung bei einer Überlastung der städtischen Entsorgungseinrichtungen (z.B. Straßenentwässerung) in Richtung Süden über gegenständliches Bebauungsplangebiet auftreten. Im Zuge zukünftiger Bebauungen ist es daher wichtig, dass Gebäudeöffnungen ausreichend hoch über den Straßenzügen zu liegen kommen.

Tiefgarageneinfahrten sind

so zu situieren, dass die Gefährdung möglichst gering ist. Eine Einfahrt über die Pappenheimgasse ist zu vermeiden.

Anfallende Niederschlagswässer auf dem Planungsgebiet – Allgemeine Planungsgrundsätze

*Es ist auf eine fachgerechte Bewirtschaftung der anfallenden Niederschlagswässer auf den Grundstücken im Planungsgebiet zu achten. Eine ungedrosselte, punktuelle Einleitung in ein Gewässer ist nicht zulässig. Flachdächer sind grundsätzlich begrünt auszuführen. Die Verbringung erfolgt in Abhängigkeit der Bodenkennwerte im Allgemeinen durch Versickern und/oder Retention. **Abhängig der Bodenkennwerte sind daher ausreichend Kapazitäten für eine Retention und anschließende (langsame) Versickerung einzuplanen.***

Generell sind im Zuge der Bebauung folgende Rahmenbedingungen bzw. Planungsgrundsätze hinsichtlich der Oberflächenentwässerung 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 befestigten 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 (Rückstauerebenen!). D.h. das Gebäudeöffnungen, Tiefgaragenzufahrten, etc. immer ausreichend hoch über den angrenzenden Straßenzügen, inneren Erschließungswegen sowie Freiflächen zu liegen kommen müssen.
- Für die Bemessung der Oberflächenentwässerung sowie Betrachtung des Überlastfalles wird die hydraulische Simulation eines 100-jährlichen Starkregenereignisses im Bebauungsplangebiet empfohlen.

Abstand zum Gewässer:

Im Nahbereich des gegenständlichen Planungsgebietes befindet sich der Leonhardbach. Der Gewässerfreihaltestreifen reicht nicht bis in das Planungsgebiet und ist daher auch nicht zu berücksichtigen.

Fazit:

Bei der Erstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes bedarf es einer Auseinandersetzung mit dem Thema Hochwasser bzw. (Oberflächen-) Entwässerung. Insbesondere ist zu berücksichtigen:

- o Im gegenständlichen Planungsgebiet kann es bei **Hochwasserereignissen (Restrisikoszenarien)** zu Abflüssen über das Bebauungsplangebiet kommen. **Die Wassertiefen bei HQ300 betragen laut aktuellen Berechnungen bis zu 75 cm.**
- o Der südliche Teil des Bebauungsplangebietes liegt im Gefährdungsbereich. Entsprechende bauliche Maßnahmen können das Schadenspotential deutlich reduzieren und sollten nach Möglichkeit in der Erstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden:
 - Bauliche Maßnahmen (z.B. Sockelmauer, Geländeerhöhungen, Lückenschluss durch Bebauung, usw.) zwischen Pappenheimgasse 11 und 13, um den Innenhof vor Gefährdungen zu schützen
 - Vorgärten entlang der Pappenheimgasse und dem Wittekweg (mit Gefälle Richtung Straße)
 - Keine Tiefgarageneinfahrten in der Pappenheimgasse bzw. im südlichen Wittekweg ☐ Fußbodenoberkante in der Pappenheimgasse bzw. dem südlichen Wittekweg mindestens 50 cm über Straßenniveau.
 - Keine straßenseitigen Öffnungen in den Keller
 - Hochwasserangepasste Sanierung des Bestandes
 - Im gegenständlichen Planungsgebiet kann es bei Überlastung der städtischen Entsorgungseinrichtungen (z.B. Straßenentwässerung) zu wesentlichen Abflüssen über das Bebauungsplangebiet kommen.
- o Die Eingänge zu den Gebäuden sollten ausreichend hoch über Straßenniveau zu liegen kommen
- o Die Rückstauerebenen sind zu berücksichtigen.

- **Infrastruktur**

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

Bildungseinrichtungen, Kindergärten, Kinderkrippen:

Kinderkrippe Leonhardstraße
Pfarrkindergarten St. Leonhard
Kinderfreunde Kindergarten
Kindergarten der Ursulinen
Kindergarten – Pappenheimgasse
Hort der Kinderfreunde St. Leonhard
Private Volksschule der Ursulinen
Private Mittelschule der Ursulinen
Privatgymnasium und ORG Ursulinen
Volksschule Graz-St. Leonhard
Mittelschule Graz-St. Leonhard mit digitalem Schwerpunkt
BG/BRG Seebacher Graz, Seebachergasse
Private VS, MS, SS f. sehbeh. u. blinde Kinder
Technische Fachschule für Menschen mit Sehbehinderung oder Blindheit
Wirtschaftliche Fachschule für Menschen mit Sehbehinderung oder Blindheit
PMO – Private Mittelschule Odilien
Private Volksschule Odilien

Kunstuniversität Graz
Karl-Franzens-Universität Graz
Erwachsenenbildung

Soziales, Kultur, Freizeit

Union Tenniscourt
Fitnessstudio
Sportplatz Engalgasse
Sportunion Schwimmsporthalle
Kaffeehäuser und Bars
Konzertsaal Reiterkaserne

Versorgung

Supermärkte
Apotheken
Tankstelle Firma Eni
Restaurants
Zahlreiche Geschäfte entlang der Leonhardstraße
Institut für Bewegungsfreiheit

Öffentliche Freiflächen

Tegetthoffplatz

- **Erschließung/Verkehr**

Öffentlicher Verkehr:

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

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

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

- Straßenbahnlinie Nr.1, 17, 7 Haltestelle Reiterkaserne, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Buslinien Nr. 64 Haltestelle Reiterkaserne, ca. 15 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Straßenzüge.

Radverkehr / Fußwege

Gehsteige sind entlang der Bebauung vorhanden.

Über die angrenzenden Straßen besteht ein sehr guter Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.

• **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

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

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

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 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>

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Planungsgebiet innerhalb des aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristigen Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025).

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2 - 6 der VO)

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung mit Erhalt der historischen Bebauungsstruktur, welche sich entlang der Leonhardstraße und der Engalgasse mit einer vornehmlich gründerzeitlicher Blockrandbebauung und entlang der Pappenheimgasse und Witteggweges eine straßenbegleitende Bebauung der 60ziger und 70ziger Jahre zeigt.

Das Entwicklungspotential beschränkt sich auf die unbebauten Liegenschaften 360/1 und 360/2.

Durch die im Bebauungsplan festgelegten Bauflucht- und Baugrenzlinien wird die straßenraumbildende bzw. straßenbegleitende, geschlossene Bebauung in der bestehenden Form abgesichert und die Hofzonen vor weiterer Versiegelung und Bebauung bewahrt.

Hinweis zur Altstadt-Schutzzone nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz:

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Bewilligung von Neu-, Zu- und Umbauten von bzw. an Gebäuden, die in der Schutzzone nach dem Grazer Altstadterhaltungsgesetz liegen, ein positives Gutachten der Altstadt-Sachverständigenkommission vorliegen muss.

Bebauungsgrad

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zum Bauplatz 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 1,50 m über der Baugrenzlinie sowie Flugdächern und Nebengebäude im Maximalausmaß von gesamt 20 m² eingerechnet werden. Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Hofentkernung und die Hoffreihaltung.

Im vorliegenden 02.24.0 Bebauungsplan-Entwurf wurden die städtebaulichen Rahmenbedingungen (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Dachform, Gebäude- und Gesamthöhen) eng an den gewünschten Erhalt der bestehenden Bebauungsstrukturen angelehnt.

Bebauungsdichte

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 (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.) zulässig.

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

Durch die Überschreitungsmöglichkeit des Bebauungsdichtehöchstwerts können bei rechtmäßig bestehenden baulichen Beständen zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes, innerhalb der verordneten Bauflucht- und Baugrenzlinien ermöglicht werden. Diese Festlegung bildet, analog zur Bebauungsdichteverordnung, innerhalb der verordneten Bauflucht- und Baugrenzlinien die Möglichkeit ab, Bestandsgebäude nachzuverdichten.

Baugrenzlinien, Baufluchtlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht- und Baugrenzlinien festgelegt. Die violetten Baufluchtlinien sowie die roten Baugrenz- und Höhenzonierungslinien dienen den oberirdischen Gebäuden.

Für Abstandsunterschreitungen ist eine entsprechende projektbezogene Begründung im nachgereichten Bauverfahren nach den Bestimmungen des Stmk. Baugesetzes auszuführen.

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

Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer

Der Bestand wird durch Gebäudehöhen und Gesamthöhen beschrieben.

Möglich sind klassische Sattel- und Walmdächer mit einer gebietstypischen Dachneigung von 35 Grad bis maximal 45 Grad, wobei die Hauptfirstrichtung parallel zu der angrenzenden Straße verlaufen soll. Für

untergeordnete Bauteile, wie z.B. Wintergärten, Windfänge, Erker usw. sind begrünte Flachdächer bzw. begrünte flach geneigte Dächer bis 10 Grad zulässig.

Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der typischen architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich. Laubengänge sind im Gebietsbereich nicht gegeben. Die Fassaden sind historisch stark strukturiert. Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen- und Ortsbild ist die Errichtung von offenen Laubengängen und über die straßenraumbildende Bauflucht vortretende Balkone und Erker nicht zulässig.

Um eine strukturelle Gliederung der Fassade zu ermöglichen, sind Erker bzw. Zierglieder bis zu einer Tiefe von 0,5 m über der Baufluchtlinie zulässig.

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

- dürfen Balkone hofseitig maximal 1,50 m über die Baugrenzlinie vortreten.
- sind auskragenden Balkone und Terrassen über Dachtraufen und in der Höhe von Dachtraufen nicht zulässig.
- werden Mindestabstände von eingeschnittenen Dachterrassen und Dachgauben zu Traufe, First und Ortgang sowie Maximallängen von Gauben festgelegt.

Aus Gründen des Klimaschutzes und vor allem der sommerlichen Aufheizeffekte von dunklen Fassaden, wurde in die Verordnung der Hellbezugswert übernommen. Der Hellbezugswert (HBW) ist ein Maß für die Helligkeit von Oberflächen. Ein Wert von 100 entspricht der Helligkeit einer absolut weißen Oberfläche. Dem entsprechend steht die Null für eine absolut schwarze Oberfläche. Der Hellbezugswert beschreibt den Anteil des auf eine Oberfläche auftreffenden sichtbaren Lichts, der von dieser Oberfläche zurückgeworfen (reflektiert) wird. Diesen Reflexionsgrad einer bestimmten Farbe setzt man in das Verhältnis zwischen dem Schwarzpunkt (Null) und Weißpunkt (100).

Der Hellbezugswert gilt für Zu- und Neubauten sowie für Fassadenneugestaltungen (z.B. thermische Sanierungen, Färbelungen usw.).

Die Fassade ist ein gestalteter, oft repräsentativer Teil der sichtbaren Hülle eines Gebäudes. Der Hellbezugswert gilt für alle opake Fassadenbereiche/-materialien, wobei untergeordnete Bauteile abweichen dürfen. Belichtungsflächen (Fenster, Türen, ...) und verglaste Bereiche sind davon ausgenommen. Auch bei mehrschaligen Fassaden ist der Hellbezugswert von allen maßgeblichen Fassadenbauteilen einzuhalten. Additive bzw. bewegliche Fassadenteile (Sonnenschutz, Rollos, Jalousien, und dgl.) 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.

Müllsammelstellen sind, falls möglich in das Hauptgebäude zu integrieren, um einer kleinteiligen und unkontrollierten Verbauung des Innenhofbereiches entgegenzuwirken.

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

Bestehende Gebäude

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

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der Verordnung)

Die Anbindung der einzelnen Bauplätze erfolgt über das öffentliche Straßennetz entlang der Leonhardstraße, der Pappenheimgasse, dem Wittekweg und der Engelgasse. Die Festlegung der Lage der jeweiligen Zu- und Abfahrten für die Bauplätze erfolgt jeweils im Bauverfahren nach verkehrstechnischen Kriterien und ist mit dem Straßenamt der Stadt Graz abzustimmen.

PKW-Abstellplätze

Die Unterbringung der PKW-Abstellplätze hat in Tiefgaragen zu erfolgen.

Abstellplätze in den Höfen sind nicht zulässig.

Der Stellplatzschlüssel wurde von der Abteilung für Verkehrsplanung für Neubauten mit 1 PKW-Stellplatz für 90-100 m² Wohnnutzfläche festgelegt.

Dieser ergibt sich rechnerisch aus den Faktoren ÖV-Erschließung, Nahversorgung, und Kinderbetreuungseinrichtungen. Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher- als auch die Behindertenparkplätze und ist als Mindestwert aber auch als Höchstgrenze anzusehen.

Hinweis:

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

Für Bauplätze unter 850 m² kann aufgrund der geringen Bauplatzgröße von der Errichtung der notwendigen Pflichtabstellplätze gem. § 7 (2) abgesehen werden.

Quartiersgarage

Im Hinblick auf die Option einer Quartiersgarage auf dem Grundstück Nr. 360/2, KG St. Leonhard wird die Errichtung einer gemeinsamen Tiefgarage mit einer zusätzlichen Anzahl von maximal 50 PKW-Stellplätzen ermöglicht.

Zufahrt

Aufgrund der bestehenden Hochwassergefährdung wird für die Liegenschaft Nr. 360/2, KG St. Leonhard, verbindlich festgelegt, dass die Zufahrt ausschließlich über die Engelgasse zu erfolgen hat.

Die konkrete Lage und Ausgestaltung der Zufahrt werden im weiteren Genehmigungsverfahren detailliert geprüft und festgelegt.

Fahrradabstellplätze

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

Es sind fahrend erreichbare, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt ausgeführte oberirdische Abstellflächen für Fahrräder im Nahbereich der Eingänge zu errichten. Werden mehrere Baukörper geplant, so sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den Nutzer:innen den kürzest möglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten.

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

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

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

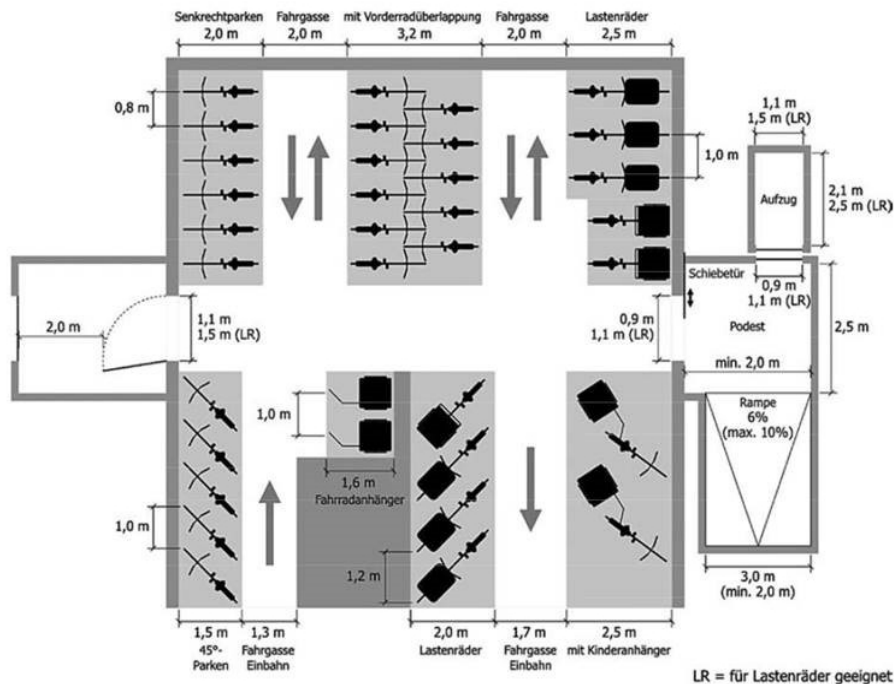


Abbildung 1: Mindestmaße für ebenerdige Fahrradaufstellung und Zufahrten bzw. Zugänge, Vgl.: RVS 03.02.13, S. 81

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Das Planungsgebiet ist weitgehend abschließend bebaut und weist zahlreiche begrünte Bereiche auf.

Die schützenswerten Bestandsbäume sind im Planwerk eingetragen.

Im Sinne der Baulanddurchgrünung und der Schaffung von adäquaten, der städtischen Lage angemessenen und begrünten Freiräume ist jedoch bei Neubauten je 150 m² Hoffläche zumindest ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro 250 m² unbebauter Bauplatzfläche ist zumindest ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der zu erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.

Zudem wurden im Plan jene erhaltenswerten Bäume eingetragen, welche eine grünräumlich bedeutende Wirkung erzielen.

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden. Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden. Dieser ist für den Bereichstyp „Blockrandbebauung“ mit 0,8 der Hoffläche definiert worden.

Die Innenbereiche der Anlage sollen als allgemeine Grünanlagen und für Kleinkinderspielflächen genutzt werden.

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

Vegetationsschichten Tiefgarage

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 Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen und punktuell zu erhöhen. Kugelformen sind unzulässig.

Stützmauern / Geländeänderungen

Stützmauern dürfen 0,5 m nicht überschreiten, Geländemodellierungen wären demnach auf max. 0,5 m zu beschränken. 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 Ausstattungsangaben der Freiflächen sowie der Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung.

(siehe dazu auch das Infoblatt Außenanlageplan in Graz, www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan)

7. Inhalt des Bebauungsplanes: BESTEHENDE GEBÄUDE

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

Auf der Liegenschaft Nr. 345/16, KG St. Leonhard, befindet sich bereits eine Trafostation, die ordnungsgemäß errichtet und bewilligt wurde.

Für diese bestehende Trafostation sind bauliche Anpassungen, Instandhaltungsmaßnahmen, Sanierungsarbeiten sowie technische Ertüchtigungen zulässig.

Dies umfasst alle Arbeiten, die der Sicherstellung des laufenden Betriebs, der Verbesserung des technischen Zustands oder der Anpassung an aktuelle Anforderungen dienen.

8. Inhalt des Bebauungsplanes: SONSTIGES

Werbeanlagen:

Die Eingrenzung der Werbeeinrichtungen hinsichtlich der Lage dient einer hohen gestalterischen Qualität im Straßenbild. Werbeeinrichtungen sind dabei ausschließlich angebracht an der Fassade des Erdgeschosses zulässig.

Einfriedungen:

Die Festlegungen zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) entsprechen den im Planungsgebiet vorwiegend vorfindlichen historischen Zuananlagen.

Damit werden hohe, den Ausblick einengende Situationen vermieden und eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit der räumlichen Wirkung gesichert.

Im Bestand gibt es ebenso historische, schmiedeeiserne Zäune, welche höher als 1,50 m sind. Diese können im Bedarfsfall durch ähnliche Elemente gleicher Höhe ersetzt werden.
Im Falle besonderer Erfordernisse aus der Nutzung eines Gebäudes (z.B. Kindergärten usw.) sind Einfriedungen bis 1,80 m zulässig.

9. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 02.24.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als mehrfarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter und blauer Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

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

Für den Gemeinderat:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)