

GZ.: A 14–008606/2025/0005

Bearbeiter:
DI Thomas Wagner-Bornik

06.41.0 Bebauungsplan

„Pomisgasse - Draisgasse - Raiffeisenstraße“
VI. Bez., KG Jakomini

Graz, 14.05.2026
Dok: Bebauungsplanung/06.41.0

Auflage des Entwurfs

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Um einen städtebaulichen und architektonischen Bebauungsvorschlag für die Errichtung von Geschoßwohnbauten auf der Liegenschaft in der Pomisgasse, Gst. Nr. 2189/2, 2189/11, 2189/12, EZ 1872, KG 63106 Jakomini zu erlangen, wurden im 4. Quartal 2025 seitens des Stadtplanungsamts drei Architekturbüros zur Erstellung einer Bebauungsstudie im Rahmen eines Gutachterverfahrens eingeladen. Das Gutachterverfahren wurde Ende Dezember 2025 abgeschlossen.

Der städtische Eigenbetrieb Wohnen Graz ersucht nun als Eigentümerin des südwestlichen Teiles des Planungsgebietes um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Im Planungsgebiet befinden sich noch folgende Liegenschaften: Gst. Nr. 2201/1, 2201/2, 2201/3, 2202/2, 2202/3, 2204/4, 2203/1, 2203/2, 2203/3, 2203/4, 2203/5, 2203/6, 2635/2, alle KG 63106 Jakomini.

Das Bebauungsplangebiet weist gesamt eine Größe von ca. 11.915 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan idgF** der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als Vorbehaltsfläche „Kommunale Einrichtung Wohnbau (VI.H)“ mit einer zeitlich nachfolgenden Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,2 ausgewiesen.

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

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzeptes idgF** liegt das Planungsareal im Bereich „Industrie, Gewerbe/Wohnen“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor.

- Gestaltungskonzept, hervorgegangen aus dem Ergebnis des geladenen Gutachterverfahrens
Verfasser: SUPERARCHITEKTUR, Arch. DI Martin Brischnik, Arch.ⁱⁿ DIⁱⁿ Ana Ocic

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

Entsprechend den Festlegungen in den übergeordneten Planungsinstrumenten wird im gegenständlichen Planungsbereich die Errichtung einer maximal sechsgeschossigen Bebauung in Form von Geschoßbauten (Festlegung der offenen Bauungsweise) ermöglicht.

Ziel des Bebauungsplanes ist eine geordnete bauliche Entwicklung unter Bedachtnahme auf die städtebaulichen Rahmenbedingungen und Umwelteinwirkungen im Gebietsbereich, die Gestaltung und Sicherung von Grün- und Freiflächen und eine gebietsverträgliche Erschließung in Einklang mit der gebauten Umgebung.

Entlang der Raiffeisenstraße wird eine straßenbegleitende Bebauung angestrebt, die auf die aktuelle Situation der zunehmenden Verkehrsbelastung reagiert und obendrein den Straßenraum in attraktive Weise fasst. Eine straßenseitige Wohnnutzung im Erdgeschoss ist aufgrund der bestehenden Lärmsituation daher ausgeschlossen. Dieser straßenseitige ebenerdige Bereich ist hingegen prädestiniert, mit einer funktionierenden Nutzungsdurchmischung zur Belebung des Straßenraums beizutragen.

Dahinterliegend im Bereich der Pomisgasse und Draisgasse sind insgesamt sieben drei- bis fünfgeschossige Punkthäuser vorgesehen, die von grünräumlichen und lärmberuhigten Freiflächen definiert werden. Es wird auch darauf geachtet, dass innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzl原因en eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit wirtschaftlichen Grundrissen sowie adäquatem Freiflächenanteil möglich ist.

Es gibt zudem die Bestimmung wie groß die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten auf einem Bauplatz mindestens sein darf.

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 15. Mai 2026 über die beabsichtigte Auflage des 06.41.0 Bebauungsplan Entwurfes „Pomisgasse – Draisgasse - Raiffeisenstraße“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 03. Juni 2026.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke werden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 04. Juni 2026 bis zum 30. Juli 2026 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung ist innerhalb des Auflagezeitraums vorgesehen.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt südlich des Zentrums von Graz, im Bezirk Jakomini, zwischen der östlich verlaufenden Conrad-von-Hötendorf-Straße und der Kasernstraße im Westen sowie südlich der Fröhlichgasse. Das Geviert, in dem das Planungsareal liegt, wird im Norden von der Pomisgasse sowie der Draisgasse und im Osten von der Raiffeisenstraße begrenzt.

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 11.915 m² brutto auf.



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

Die rote Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF im Funktionsbereich „Industrie, Gewerbe / Wohnen hoher Dichte“.



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

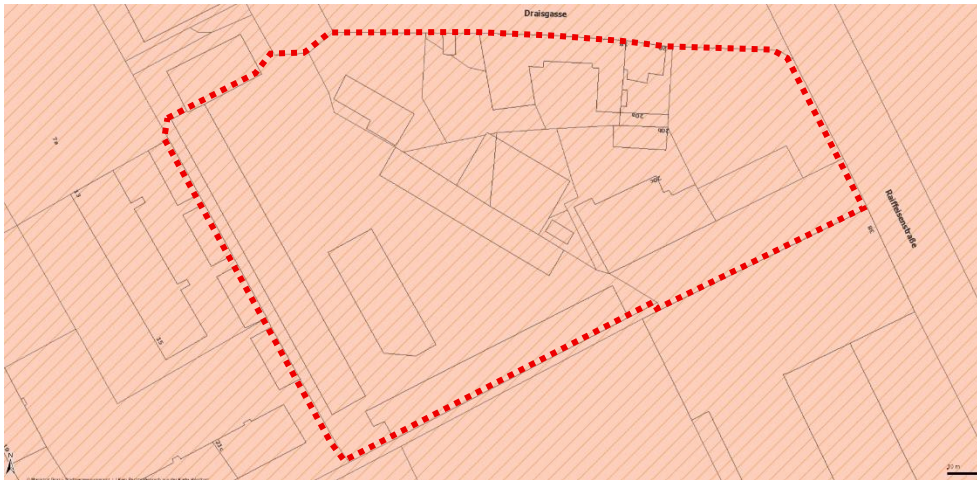
Die rote Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

§ 19 INDUSTRIE, GEWERBE/WOHNEN: Gewerbe- und Mischgebiet

- (1) Abgestimmte Entwicklung von Dienstleistungs-, Verwaltungs- und verträglichen Gewerbenutzungen, wobei bei entsprechender Eignung insbesondere hinsichtlich der Immissionen (Lärm, Luft und Erschütterungen) auch Wohngebiete zulässig sind.
- (2) Festlegung geeigneter Bauweisen (z.B. der geschlossenen) entlang von Hauptverkehrsadern als Lärmschutzmaßnahme für dahinterliegende Wohngebiete im Bauverfahren und Bauweisen unter Bedachtnahme auf bestehende Gebäude und Nutzungen.
- (3) Beschränkung der Bodenversiegelung und Erhöhung des Grünanteils.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

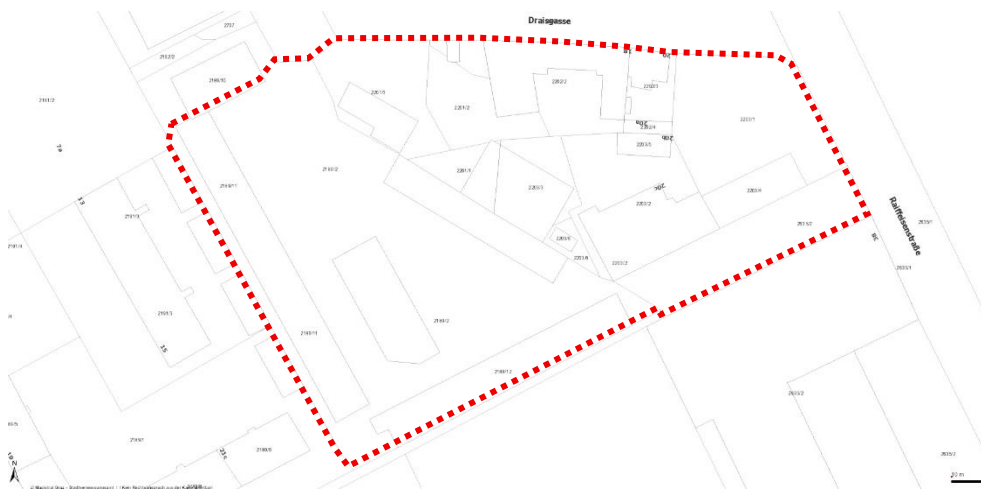
- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Lage innerhalb der Kernstadt
Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO



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

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):



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

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Keine Ersichtlichmachungen

- Verkehr (Deckplan 3):



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

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

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

Das Planungsgebiet liegt im 500 m Einzugsbereich der Eisenbahn (Fern- und Regionalbahnhof Graz Ostbahnhof)

Die Erschließung des Planungsgebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln durch die Straßenbahnlinie Nr. 4 in der Conrad-von-Hötzendorf-Straße sowie durch die Buslinie Nr. 66 in der Fröhlichgasse und durch die Buslinie Nr. 34 in der Kasernstraße (Städtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam) „Geschoßbau“ im Teilraum Nr. 9 (Jakomini Süd – Schönau)



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Geschoßbau

Charakteristik:

kompakte mehrgeschossige Bebauung, vorwiegend in offener Bauweise und mit siedlungsöffentlichen Freiräumen, meist lineare Baukörper, sowohl als Einzelobjekt als auch in Form von raumbildenden Anlagen, meist Nutzungsdurchmisch.

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes

- Rahmen der Geschossanzahl: min. 3G
- Bauweise: –
- Lage zur Straße: –
- Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – zumindest im straßenseitigen Erdgeschoß
- Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: –
- Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage (im Neubaufall), allenfalls Hochgaragen im Übergang zu stark emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße (dh: max. 1 Stellplatz in offener Aufstellung pro 500 m² Bauplatzgröße) zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topografie vereinbar
- Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen
- Ergänzende Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:



Auszug aus dem Kommunalen Energie Konzept 2017 (KEK).

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

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

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan innerhalb einer Vorbehaltsfläche „Kommunale Einrichtung Wohnbau (VI.H)“ mit der zeitlich nachfolgenden Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ teilweise Sanierungsgebiet Lärm (gem. § 11 (2) 4.0 Flächenwidmungsplan) mit einer Bebauungsdichte von 0,6 bis 1,2.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

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

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

Gebietsbezeichnung
Lt. StROG 2010

Planungsrichtwert
dB LA, eq

Allgemeine Wohngebiete

Tag	Abend	Nacht
55	50	45

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Ein Bebauungsplan ist erforderlich.



Auszug aus dem
Deckplan 1 zum 4.0
Flächenwidmungs-
plan (idgF).

Die blaue
Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan)
gem. § 30 (7) StROG 2010 idgF LGBL Nr. 20/2026 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
Lawinerverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) bzw. Abteilung 14 der Stmk.
Landesregierung (2D-Untersuchung):
Im 4.0 Flächenwidmungsplan wird unter § 12 Sanierungsgebiete – Gefahrenzonen – Hochwasser
festgelegt, „dass jene Baulandflächen, die gemäß dem Deckplan 3 innerhalb der Anschlaglinien eines
Hochwasserereignisses HQ30 und HQ100 bzw. in einer gelben Gefahrenzone liegen als Sanierungsgebiet
- Hochwasser (HW) gelten; [...]“

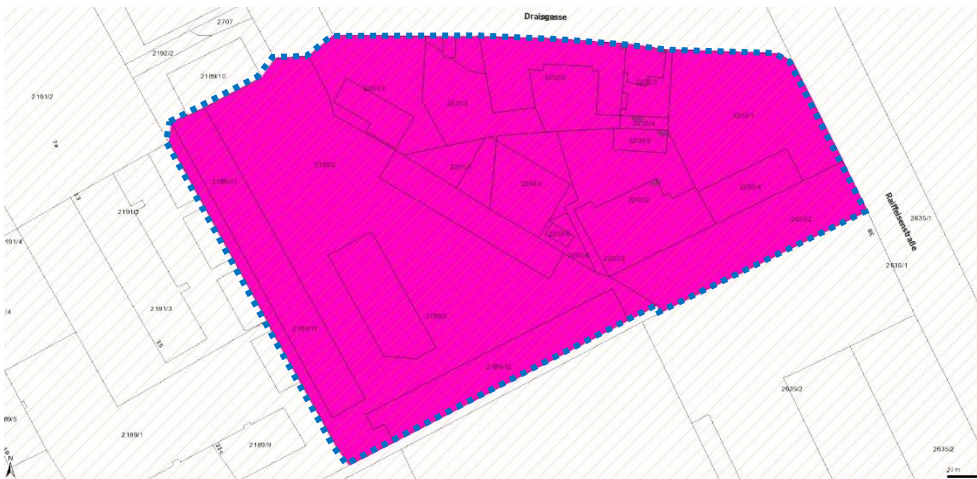


Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idGF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwasser.

- Baulandmobilisierungsplan (Deckplan 4 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):



Auszug aus dem Deckplan 4 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idGF).

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Für das Planungsgebiet wurde eine Vorbehaltsfläche gemäß § 37 StROG 2010 festgelegt.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idGF):

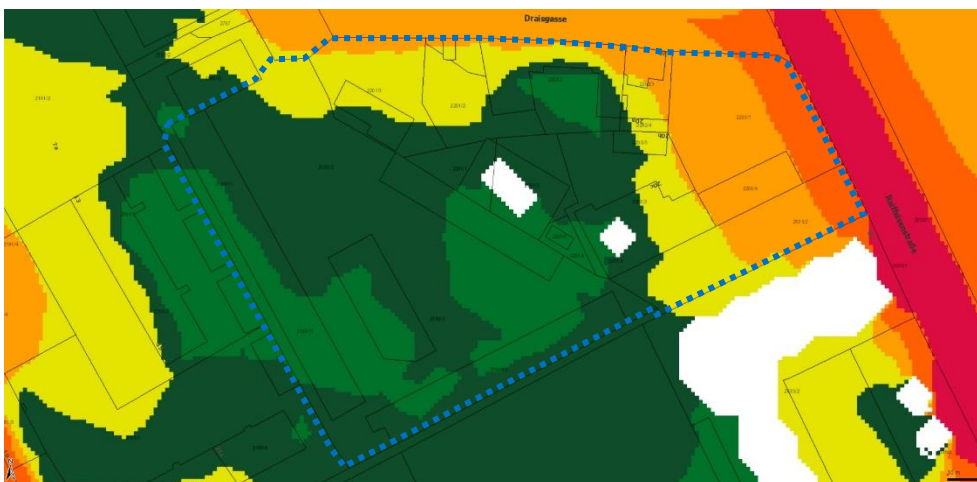
- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Das Planungsgebiet liegt im kommunalen Entsorgungsbereich.



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

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

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



Straßenverkehrslärm

$L_{A,eq}$ in dB (Nacht)

Light Green	30 - 35
Green	35 - 39
Dark Green	39 - 44
Yellow	44 - 49
Orange	49 - 54
Red-Orange	54 - 59
Red	59 - 64
Magenta	64 - 69
Purple	69 - 74
Dark Purple	74 - 79
Black	79 - 80

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

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



Bahn/Fluglärm

$L_{A,eq}$ in dB (Nacht)

Light Green	50
Green	55
Dark Green	60
Yellow	65
Orange	70
Red-Orange	75
Red	80
Magenta	85
Purple	90
Checkered	60

Fluglärm

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

Stadtklimaanalyse:

Berücksichtigung von klimarelevanten Aspekten in Planungsprozessen, z.B. Ausrichtung von Gebäuden oder Gestaltung von Freiflächen.



Auszug aus der
Klimaanalysekarte.

Die blaue Um-
randung markiert
das Bebauungsplan-
gebiet.

- Klimaanalysekarte:
Klimatop 9b – Blockbebauungszone S
VDI-Klasse – Stadtklima
Thermische Komponente – Moderate Überwärmung
Beschreibung – Blockbebauungszone Süd, windschwach bei zunehmenden Flurwindeinfluss aus südlichen Richtungen und verstärkter Nebelhäufigkeit, mäßig bis stark überwärmt
- Planungshinweiskarte:
Basisflächen
Klasse – 7b Blockbebauungszone S
VDI – Bebautes Gebiet mit geringer Belastung und geringer klimarelevanter Funktion
Planerische Empfehlung – Gründächer, Allgemein entsiegeln, Parkplätze entsiegeln,
Gebäudeorientierung Nord-West / Süd-Ost Ausrichtung beachten

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung idgF:
Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung.
- Fließpfadkarte:
Das Planungsgebiet befindet sich im Talraum mit undefinierbaren Fließpfaden und diffusem Ablauf.
- Grünflächenfaktor Verordnung:



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

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

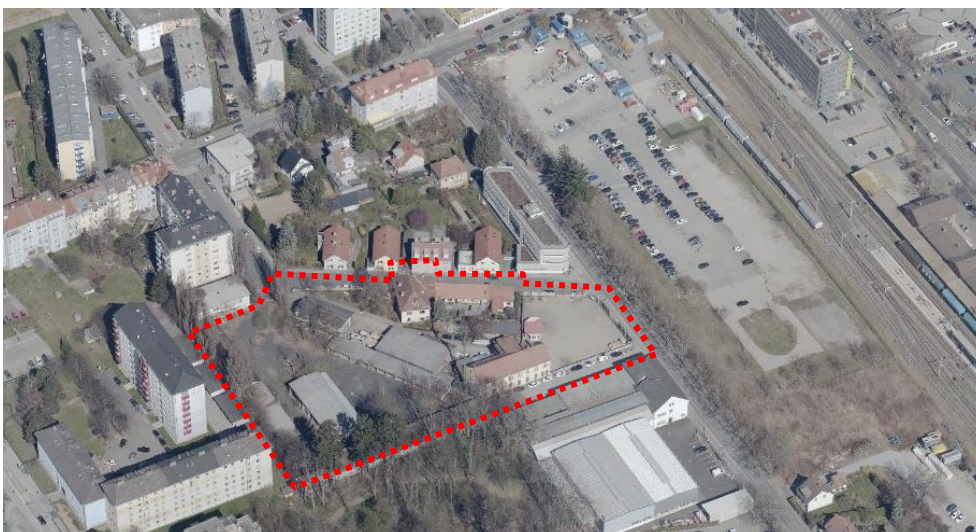
Bereichstyp: Geschößbau
Grünflächenfaktor: 0,6

- **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt südlich des Zentrums von Graz, im Bezirk Jakomini, zwischen der östlich verlaufenden Conrad-von-Hötzendorf-Straße und der Kasernstraße im Westen sowie südlich der Fröhlichgasse. Das Geviert, in dem das Planungsareal liegt, wird im Norden von der Pomisgasse sowie der Draisgasse und im Osten von der Raiffeisenstraße begrenzt.

Die städtebauliche Struktur des umliegenden Gebietsbereiches ist durch das engräumige Nebeneinander von Geschößwohnbauten, Betriebsanlagen, kleinteilig strukturierten Gebäuden und durch das nordöstlich anschließende Areal des Ostbahnhofes stark heterogen geprägt. Die Bebauung entlang der Pomisgasse setzt sich aus mehrgeschossigen Wohnbauten in geschlossener und offener Bauungsweise sowie nördlich der Draisgasse aus freistehenden, überwiegend ein- bis zweigeschossigen Gebäuden mit ziegelgedeckten Sattel- und Walmdächern zusammen. Im Bereich östlich der Raiffeisenstraße befindet sich das Areal des Ostbahnhofes, das als weitläufig versiegelte Freiflächen zum Parkieren genutzt wird (siehe Luftbilder bzw. Fotodokumentation).



Luftbild 2 (2024):
Schrägaufnahme aus den Geo-Daten-Graz (CaptureCat)
©Stadt Graz – Stadtvermessung

Blick in Richtung Norden.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

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

Kleinräumige Umgebung:

Die nordwestlich verlaufende Fröhlichgasse (Vorrangstraße mit hochrangigem Straßencharakter) fungiert als Erschließung des Gebietsbereiches und bietet hierbei über einen weiten Abschnitt die einzige Möglichkeit, die ÖBB-Trasse Graz – Fehring zu queren. Ausgehend vom Kreuzungsbereich mit der Schönaugasse wird die nördliche Straßenseite der Fröhlichgasse durch freistehende sechsgeschossige Wohnbauten strukturiert. Die Gebäudezeilen sind jeweils parallel zueinander errichtet und mit ausgedehnten (teilweise auch straßenseitigen) PKW-Abstellflächen umgeben. Eine achtgeschossige Punktbebauung sowie ein gewerblich genutzter, zweigeschossiger Hallenbau ergänzen das Straßenbild im Osten.

In zweiter Reihe finden sich viergeschossige Wohnbauten, ein Supermarkt, eine öffentliche Parkanlage, eine Kleingartensiedlung und die Sportanlagen Hüttenbrennergasse wieder.



Abbildung 1:
Blick vom Kreuzungsbereich Fröhlichgasse/
Raiffeisenstraße in Richtung Nordosten.



Abbildung 2:
Blick entlang der Fröhlichgasse Höhe Hausnummer 71
in Richtung Norden.



Abbildung 3:
Blick vom Kreuzungsbereich Fröhlichgasse/
Pomigasse in Richtung Nordwesten.



Abbildung 4:
Blick vom Kreuzungsbereich Fröhlichgasse/
Kasernstraße in Richtung Nordosten.



Abbildung 5:
Blick vom Kreuzungsbereich Fröhlichgasse/
Kasernstraße in Richtung Osten.



Abbildung 6:
Blick entlang der Fröhlichgasse Höhe Hausnummer 84
in Richtung Nordosten.

Südlich der Fröhlichgasse, ist zwischen der Pomisgasse und der Kasernstraße eine drei- bis sechsgeschossige Blockrandbebauung zu erkennen. Nach Osten hin löst sich die geschlossene Bebauung in einem dreigeschossigen Eckbaukörper, und einem fünfgeschossigen Wohnhaus mit dahinterliegenden Einzelwohnhäusern auf.

In der Pomisgasse selbst setzt sich entlang der südwestseitigen Straßenseite die Blockrandbebauung mit drei- bis siebengeschossigen Wohnbauten fort. Gegenüberliegend ist ein viergeschossiges Wohngebäude jüngerer Datums mit straßenseitigen Balkonen und begrüntem Flachdach erkennbar, dessen Erdgeschosszone weitestgehend als PKW-Abstellfläche genutzt wird.



Abbildung 7:
Blick vom Kreuzungsbereich Fröhlichgasse/
Pomisgasse in Richtung Nordosten.



Abbildung 8:
Blick entlang der Fröhlichgasse Höhe Hausnummer 62
in Richtung Nordosten.



Abbildung 9:
Blick vom Kreuzungsbereich Fröhlichgasse/
Pomigasse in Richtung Südosten.



Abbildung 10:
Blick vom Kreuzungsbereich Pomigasse/
Draisgasse in Richtung Nordwesten.

Nördlich des Planungsgebietes entlang der Draisgasse befinden sich freistehende, zweigeschossige Wohngebäude, die sowohl giebel- als auch traufständige Satteldächer aufweisen. Die Freiflächen zwischen den Baukörpern sind teils gärtnerisch gestaltet oder werden als Zufahrt und Parkierungsflächen genutzt.

Im Kreuzungsbereich mit der Raiffeisenstraße erstreckt sich ein ein- bis viergeschossiges Büroobjekt („Haus der Ingenieure Graz“) mit einem nord- bzw. südseitig zurückversetzten Penthouse-Geschoss, dessen Kubatur an den Stirnseiten von teils abgerundeten Gebäudeecken definiert wird. Entlang der gegenüberliegenden Straßenseite besteht eine repräsentative Baumreihe aus Platane als auch eine Abfolge an Plakatwänden, die das östlich angrenzende Areal des Ostbahnhofes abschirmen.



Abbildung 11:
Blick entlang der Draisgasse Höhe Hausnummer 15 in
Richtung Osten.



Abbildung 12:
Blick vom Kreuzungsbereich Raiffeisenstraße/
Draisgasse in Richtung Nordwesten.



Abbildung 13:
Blick vom Kreuzungsbereich Raiffeisenstraße/
Draisgasse in Richtung Norden.



Abbildung 14:
Blick von der Raiffeisenstraße auf das Areal des
Grazer Ostbahnhofes in Richtung Osten.



Abbildung 15:
Blick auf die Bebauung Raiffeisenstraße Hausnummer
38 in Richtung Nordwesten.



Abbildung 16:
Blick entlang der Raiffeisenstraße Höhe Hausnummer
41 in Richtung Südosten.

Südöstlich des Planungsgebietes erstreckt sich das Firmenareal der Kumera Antriebstechnik GmbH, das sich aus mehreren Büro-, Produktions- und Lagergebäuden mit größtenteils versiegelten PKW-Abstell- und Rangierflächen zusammensetzt. Die ein- bis zweigeschossigen Gebäude weisen unterschiedlich geneigte Walm-, Pult- und Flachdächer mit verschiedenen Dacheindeckungen auf. Südwestlich davon erstreckt sich eine parkähnliche Grünanlage („Schönaupark“) mit dichtem Baumbestand und dem sogenannten „Tupay-Schössl“, dem Typus einer herrschaftlichen Villa im Stil des romantischen Historismus mit einem symmetrischen Grundriss und zwei schräg angesetzten Ecktürmen.



Abbildung 17:
Blick von der Kasernstraße auf den Zugangsbereich
zur Öffentlichen Parkanlage in Richtung Nordosten.



Abbildung 18:
Blick von der Öffentlichen Parkanlage auf das „Tupay-
Schössl“ in Richtung Westen.



Abbildung 19:
Blick von der Öffentlichen Parkanlage in Richtung Südosten.



Abbildung 20:
Blick von der Öffentlichen Parkanlage in Richtung Nordosten.



Abbildung 21:
Blick vom Kreuzungsbereich Kasernstraße/
Trattenweg in Richtung Südosten.



Abbildung 22:
Blick auf die Bebauung Kasernstraße Hausnummer 19
und 21 in Richtung Südosten.

Daran angrenzend in Richtung Kasernstraße befindet sich eine großvolumige fünfgeschossige Wohnanlage bestehend aus drei polygonalen Baukörpern mit ausgebauten Mansarddächern. Die straßenseitigen Freibereiche werden sowohl von Grünflächen mit Baumpflanzungen als auch von großflächig versiegelten Zufahrts- und PKW-Abstellflächen geprägt. Im weiteren Verlauf der Kasernstraße in nördlicher Richtung ist eine Wohnbebauung aus den 1960iger Jahren erkennbar. Diese Wohnanlage setzt sich aus drei langgestreckten, vier- bis achtgeschossigen Baukörpern mit Walmdächern zusammen, die sich um einen überwiegend versiegelten Innhofbereich gruppierten. Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze sind vier Garagengebäude situiert, die unmittelbar an das gegenständliche Planungsgebiet angrenzen.



Abbildung 23:
Blick entlang der Kasernstraße Höhe Hausnummer 14
in Richtung Nordwesten.

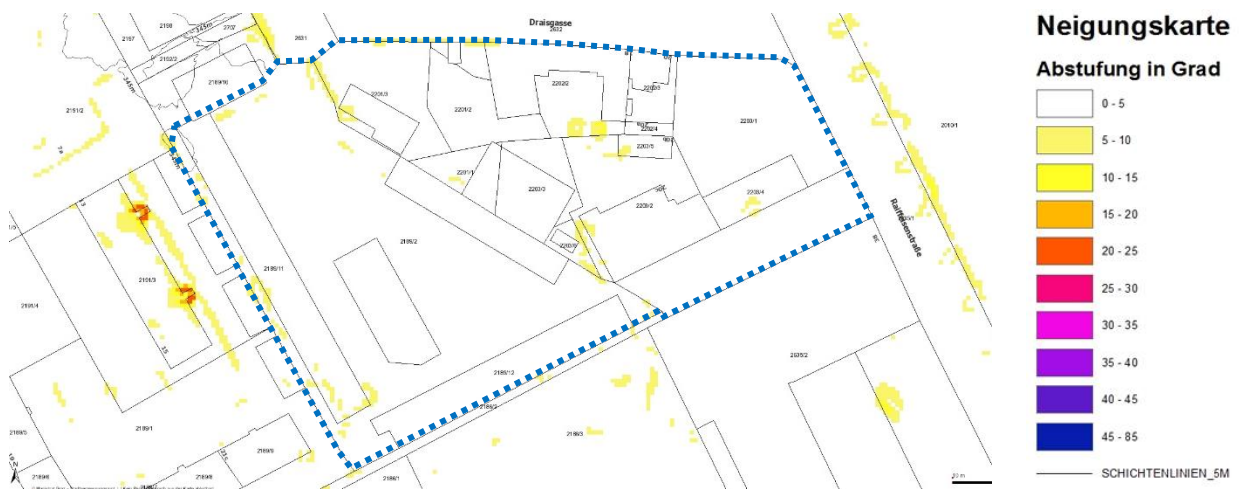


Abbildung 24:
Blick auf die Bebauung Kasernstraße Hausnummer 13
und 15 in Richtung Nordosten.

Im Kreuzungsbereich mit der Fröhlichgasse findet sich wiederum eine vier- bis sechsgeschossige, straßenraumbildende Wohnbebauung mit ziegelgedeckten Sattel- bzw. Walmdächern wieder, die entlang der Kasernstraße eine begrünte Vorgartenzone mit Heckbepflanzungen aufweist.

- **Topografie**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.



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

- **Baumbestand**

Das Planungsgebiet weist eine mäßige Bestockung mit Laub- und Nadelbäumen auf. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist die bestehende Baumreihe (Pyramidenpappeln) zu sichern, die aus stadträumlicher und freiraumplanerischer Sicht wertvoll ist und gewissermaßen das „grüne Rückgrat“ innerhalb des Areals bildet. Zusätzlich sind über das Planungsgebiet die Frei- und Sportflächen mehrere Baumgruppen und Einzelbäume verteilt.

Ergänzend wird auch auf das Gutachten der Abteilung Grünraum und Gewässer (GZ.: A10/5 – 214413/2022) verwiesen. Entsprechend dieser Stellungnahme berücksichtigt der Bebauungsplan die naturräumlichen Gegebenheiten und reagiert mit den Festlegungen der Baugrenzl原因en auf die erhaltenswerten Bäume.

Gemäß der Beurteilung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 26. November 2024 sind folgende Bestandsbäume erhaltenswert bzw. wird der Erhalt empfohlen:



Luftbild 3 (2024): Auszug aus den Geo-Daten-Graz © Stadtvermessung Graz
Erhaltenswerter Baumbestand (erhoben am 26.11.2024)

- **Gebäudebestand**

Ausgehend vom Kreuzungsbereich Pomigasse/Draisgasse erstreckt sich ein ehemaliges Betriebsgelände, dessen Bestandsgebäude bereits allesamt abgebrochen wurden. Nordöstlich angrenzenden sind hallenartige Bauungsstrukturen erkennbar, die teils direkt an der Grundstücksgrenze angeordnet sind und als Lager-, Werkstätten- und Garagenflächen genutzt werden.

Entlang der Draisgasse ist eine 1- bis 2-geschossige ehemals vorstädtische Bauungsstruktur gegeben, die teils in geschlossener bzw. gekuppelter Bauungsweise errichtet wurde und sich durch einen starken Straßenraumbezug auszeichnen. Die Bauung (Gebäudefluchtlinie) deckt sich in diesem Bereich mit der Straßenflucht und wirkt sich entsprechend raumbildend auf den Straßenquerschnitt aus. Bei den ziegelgedeckten Satteldächern erfolgten im untergeordneten Ausmaß bereits Dachausbauten in Form von Einzelgaupen.

Im Kreuzungsbereich Draisgasse/Raiffeisenstraße erstreckt sich eine weitläufig versiegelte Gewerbeeinrichtung, die als Lager- und Abstellfläche genutzt wird. Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind Plakatwandflächen von Außenwerbefirmen vorhanden, die die dahinterliegenden Freiflächen zum Straßenraum hin weitestgehend abschirmen. Im rückwärtigen Bereich der Liegenschaft befindet sich direkt an der südlichen Grundgrenze ein 2-geschossiges Gebäude mit Satteldach, das nordseitig einen vorgesetzten Quergiebel mit Walm aufweist. Im Erdgeschoss sind neben zwei stirnseitigen Garagen Lager- und Werkstätten-flächen untergebracht. Zusätzlich finden sich mehrere Zubauten in Form von Vor- und Flugdächern sowie Nebengebäude wieder, die ebenfalls gewerblich genutzt werden.



Abbildung 25:
Blick von der Kreuzung Pomisgasse/Draisgasse auf das Planungsgebiet in Richtung Süden.



Abbildung 26:
Blick vom Planungsgebiet auf die Bestandsgebäude in Richtung Osten.



Abbildung 27:
Blick vom Planungsgebiet auf die nordwestlich angrenzende Bebauung in Richtung Nordwesten.



Abbildung 28:
Blick vom Planungsgebiet auf die südwestlich angrenzende Bebauung in Richtung Südwesten.



Abbildung 29:
Blick vom Planungsgebiet auf die südlich angrenzende Bebauung in Richtung Südwesten.



Abbildung 30:
Blick vom Planungsgebiet auf die südöstlich angrenzende Bebauung in Richtung Südosten.



Abbildung 31:
Blick von der Kreuzung Pomisgasse/Draisgasse auf die bestehende Zufahrtssituation in Richtung Südosten.



Abbildung 32:
Blick entlang der Draisgasse Höhe Hausnummer 15 auf das Planungsgebiet in Richtung Osten.



Abbildung 33:
Blick von der Kreuzung Raiffeisenstraße/Draisgasse auf das Planungsgebiet in Richtung Westen.



Abbildung 34:
Blick vom Planungsgebiet auf die Bestandsbebauung in Richtung Nordwesten.



Abbildung 35:
Blick vom Planungsgebiet auf die Bestandsgebäude Draisgasse 20b und 20c in Richtung Osten.



Abbildung 36:
Blick vom Planungsgebiet auf das Bestandsgebäude Draisgasse 20c in Richtung Südosten.



Abbildung 37:
Blick vom Planungsgebiet auf die bestehende Zufahrtssituation in Richtung Nordosten.



Abbildung 38:
Blick vom Planungsgebiet auf das Bestandsgebäude Draisgasse 20 und 20a in Richtung Westen.



Abbildung 39:
Blick von der Kreuzung Raiffeisenstraße/
Draisgasse auf das Planungsgebiet in Richtung
Südwesten.



Abbildung 40:
Blick von der Raiffeisenstraße Höhe Hausnummer 38
auf das Planungsgebiet in Richtung Südwesten.

- **Umwelteinflüsse, Lärm**

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

- **Infrastruktur**

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

Kinderbetreuungseinrichtungen:

- Städt. Kinderkrippe Fröhlichgasse, Fröhlichgasse 90, Entfernung ca. 250 m
- Städt. Kindergarten Widowitzgasse, Widowitzgasse 11, Entfernung ca. 310 m
- WIKI Kinderkrippe Kindergarten Styria, Gadollaplatz 1, Entfernung ca. 440 m
- WIKI Kindergarten Angergasse, Angergasse 41, Entfernung ca. 600 m
- Städt. Kinderkrippe Flurgasse, Flurgasse 1, Entfernung ca. 650 m
- Kinderkrippe Kindergarten Kunterbunt, Fröhlichgasse 8, Entfernung ca. 700 m
- Volkshilfe Kinderkrippe Kindergarten Messequartier, Klosterwiesgasse 101a, Entfernung ca. 770 m
- Pfarrkindergarten Graz-Süd, Anton-Lippe-Platz 2, Entfernung ca. 880 m
- Städt. Kindergarten Andersengasse, Andersengasse 49, ca. Entfernung ca. 950 m

Schulen und Horte:

- Volksschule Graz-Schönau, Neuholdaugasse 93, Entfernung ca. 330 m
- BORG Graz Monsbergergasse, Monsbergergasse 16, Entfernung ca. 590 m
- BHAK/BHAS Monsbergergasse, Münzgrabenstraße 162, Entfernung ca. 590 m
- Volksschule Graz-Brockmann, Brockmanngasse 119, Entfernung ca. 950 m
- Städt. Hort Pestalozzistraße, Pestalozzistraße 59, Entfernung ca. 970 m
- Modeschule Graz HBLA, Fachschule und Kolleg für Mode, Ortweinplatz 1, Entfernung ca. 1.100 m
- Städt. Hort Kronesgasse, Kronesgasse 3, Entfernung ca. 1.350 m
- WIKU BRG Graz, Sandgasse 40, Entfernung ca. 1.400 m
- Bundesrealgymnasium Petersgasse, Petersgasse 110, Entfernung ca. 1.400 m

Fachhochschulen/Universitäten:

- Technische Universität Graz – Campus Inffeld, Inffeldgasse 25, Entfernung ca. 1.100 m
- Technische Universität Graz – Campus Neue Technik, Stremayrgasse 9, Entfernung ca. 1.300 m
- Technische Universität Graz, Rechbauerstraße 12, Entfernung ca. 1.700 m

Sozialeinrichtungen:

- Frauenhaus Graz, Fröhlichgasse 61, Entfernung ca. 150 m
- Heilpädagogische Familienberatungsstelle, Raiffeisenstraße 46/1, Entfernung ca. 160 m
- Elternberatung Schönau, Fröhlichgasse 90, ca. 250 m
- Frauenwohnheim der Stadt Graz, Hüttenbrennergasse 41, Entfernung ca. 430 m
- Verein für Kinder- und Jugendarbeit, Neuholdaugasse 68, Entfernung ca. 540 m
- Verein Zebra, Schönaugürtel 29, Entfernung ca. 700 m
- Rotes Kreuz, Stützpunkt Jakomini, Münzgrabenstraße 151, Entfernung ca. 780 m
- Frühförderung Lebenshilfe Graz, Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a, Entfernung ca. 850 m
- Betreutes Wohnen Messe 1 & 2, Münzgrabenstraße 84b, Entfernung ca. 860 m

Dienstleistung und Handel:

- BILLA Supermarkt, Schönaugasse 141, Entfernung ca. 240 m
- HOFER KG, Schönaugasse 121, Entfernung ca. 390 m
- Schönau-Apotheke, Schönaugasse 106, Entfernung ca. 500 m
- SPAR Supermarkt, Neuholdaugasse 68, Entfernung ca. 520 m
- BILLA Plus, Schönaugürtel 26, Entfernung ca. 650 m
- St. Franziskus-Apotheke, Münzgrabenstraße 110, Entfernung ca. 760 m
- LIDL Markt, Conrad-von-Hötzendorf-Straße 165, Entfernung ca. 870 m
- Post-Partner, Anzengruebergasse 6, Entfernung ca. 970 m

• Erschließung/Verkehr

Das Planungsgebiet wird im Norden von der Pomisgasse und Draisgasse sowie im Osten von der Raiffeisenstraße begrenzt.

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. 4, Haltestellen Fröhlichgasse/Messe und Ostbahnhof in der Conrad-von-Hötzendorf-Straße, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr

- Buslinie Nr. 66, Haltestelle Sportpark in der Fröhlichgasse, ca. 15 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Buslinie Nr. 34 (34E), Haltestelle Kirchnerkaserne in der Kasernstraße, ca. 15 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr

Das Planungsgebiet liegt im 500 m Einzugsbereich der Eisenbahn (Bahnhaltestelle „Graz Ostbahnhof“).

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Straßenzüge. (Pomigasse, Draigasse und Raiffeisenstraße).

Radverkehr / Fußwege

Entlang der Pomigasse ist beidseitig ein Gehsteig vorhanden, der sich im weiteren Verlauf nur nordseitig entlang der Draigasse fortsetzt. Im Bereich der Raiffeisenstraße ist westseitig ein getrennter bzw. gemischter Geh- und Radweg gegeben, der sich in südlicher Richtung bis zum Kreuzungsbereich mit der Ulrich-Lichtenstein-Gasse fortsetzt. In Richtung Norden endet der Geh- und Radweg im Kreuzungsbereich Raiffeisenstraße/Fröhlichgasse. Über die Raiffeisenstraße (Zweirichtungsradweg) 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) sowie teils innerhalb des kurz- bis mittelfristig geplanten Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025).

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Grundsätzlich wird festgehalten, dass mit dem Beschluss von Bebauungsplänen keine direkten Auswirkungen auf rechtmäßige Bestände verbunden sind. Auf der (raumordnungsrechtlichen) Ebene der Bebauungsplanung werden ausschließlich städtebauliche Festlegungen (in den Themenbereichen Bebauung, Verkehr und Frei- und Grünraum) für das zukünftige Erscheinungsbild eines Gebietsbereiches definiert, welche ihre Wirkung ab Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes entfalten und somit in nachfolgenden (Bau-)Verfahren umzusetzen sind. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des 06.41.0 Bebauungsplanes ausschließlich innerhalb des festgelegten Gültigkeitsbereiches zur Anwendung kommen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im vorliegenden Bebauungsplan einerseits durch die festgelegten Baugrenz- und Baufluchtlinien und die einzuhaltenden maximalen Gebäudehöhen und maximalen Geschossanzahlen bestimmt, andererseits durch die Festlegung des maximalen Bebauungsgrades, der maximalen Bebauungsdichte sowie eines Mindestanteils an Grünflächen auf den jeweiligen Liegenschaften.

Entsprechend den Festlegungen in den übergeordneten Planungsinstrumenten wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Intention verfolgt, mögliche städtebauliche Erweiterungspotentiale (insbesondere in Form von Neubauten) darzustellen.

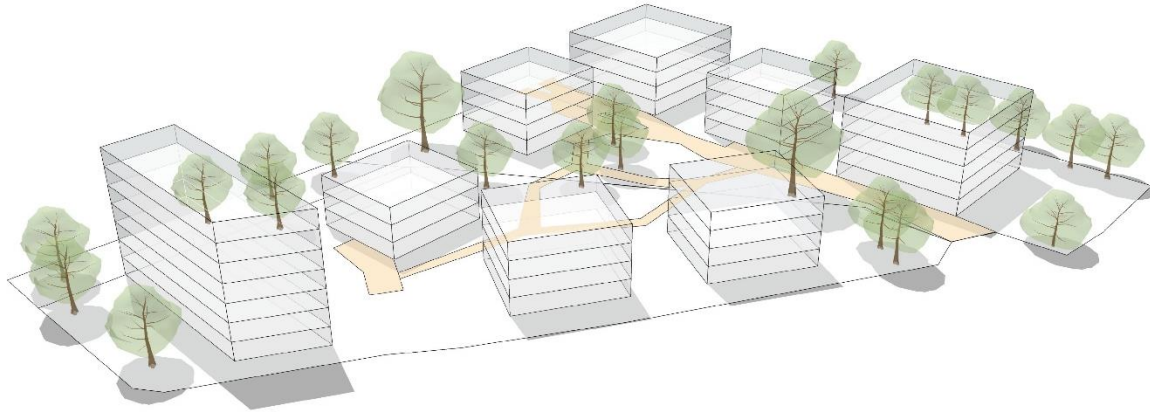
Ziel des Bebauungsplanes ist eine geordnete bauliche Entwicklung unter Bedachtnahme auf die städtebaulichen Rahmenbedingungen und Umwelteinwirkungen im Gebietsbereich, die Gestaltung und Sicherung von Grün- und Freiflächen und eine gebietsverträgliche Erschließung in Einklang mit der gebauten Umgebung.

Als städtebauliche Grundlage für die Bebauungsplanerstellung wurde für den Gültigkeitsbereich des Bebauungsplangebietes und das Grundstück Nr. 2189/2, 2189/10, beide KG Jakomini ein geladener städtebaulicher Wettbewerb im Rahmen eines Gutachterverfahrens durchgeführt. Grundlage für das Wettbewerbsverfahren wiederum waren Gutachten der Stadtplanung, der Verkehrsplanung und der Abteilung Grünraum und Gewässer. Auf Basis des Wettbewerbsergebnisses und der entsprechenden städtischen Grundlagen wurde der vorliegende Bebauungsplan ausgearbeitet.



Gutachterverfahren „Pomisgasse – Draissgasse“

Außenanlagenplan – Siegerprojekt: SUPERARCHITEKTUR Arch. DI Martin Brischnik



Gutachterverfahren „Pomisgasse – Draigsasse“

Schematisches 3D-Modell – Siegerprojekt: SUPERARCHITEKTUR Arch. DI Martin Brischnik

Zu § 2 Bebauungsweisen, Nutzungen

Auf Basis der Festlegung in den übergeordneten Planungsinstrumenten für den Gebietsbereich (Bereichstyp „Geschossbau“ gem. 1.0 Räumliches Leitbild) wird die Errichtung einer maximal sechsgeschossigen Bebauung in offener Bauungsweise ermöglicht.

Entlang der Raiffeisenstraße wird eine straßenbegleitende Bebauung angestrebt, die auf die aktuelle Situation der zunehmenden Verkehrsbelastung reagiert und obendrein den Straßenraum in attraktive Weise fasst. Eine straßenseitige Wohnnutzung im Erdgeschoss ist aufgrund der bestehenden Lärmsituation daher ausgeschlossen. Dieser straßenseitige ebenerdige Bereich ist hingegen prädestiniert, mit einer funktionierenden Nutzungsdurchmischung zur Belebung des Straßenraums beizutragen.

Dahinterliegend im Bereich der Pomisgasse und Draigsasse sind insgesamt sieben drei- bis fünfgeschossige Punkthäuser vorgesehen, die von grünräumlichen und lärmberuhigten Freiflächen definiert werden. Es wird auch darauf geachtet, dass innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit wirtschaftlichen Grundrissen sowie adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Ziel im Gebietsbereich ist die Schaffung einer kompakten mehrgeschossigen Bebauung, vorwiegend in offener Bauungsweise mit siedlungsöffentlichen Freiräumen, die sich sowohl über die Einzelobjekte als auch in Form von raumbildenden Wohnanlagen definiert.

Unter Berücksichtigung der bestehenden gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungsbetriebe entlang der Raiffeisenstraße wurde für die Grundstücke Nr. 2203/1, 2203/4, KG Jakomini straßenseitig ein Ausschluss der Wohnnutzung in der Erdgeschosszone festgelegt. Mit dieser Festlegung soll der Erhalt der bestehenden gewerblichen Nutzungen bzw. eine Wiedererrichtung gewerblicher Nutzungen in den Erdgeschossbereichen möglicher Neubauten umgesetzt werden. Für Gebäude mit Gewerbebereichen im Erdgeschoss wurde daher eine Mindestraumhöhe von min. 3,50 m und somit auch eine erhöhte Gebäudehöhe (abhängig von der Anzahl der Obergeschosse) definiert.

Zu § 3 Baufelder, Bebauungsgrad

Die Baufelder „A“ und „B“ umfassen jeweils mehrere Einzelgrundstücke, welche möglicherweise neu konfiguriert werden sollen. Die einzelnen Baufelder wurden insbesondere zur einfacheren Nachvollziehbarkeit der getroffenen Festlegungen (Bebauungsweise, Bebauungsgrad, Bebauungsdichte etc.) festgelegt.

Eine Abweichung der Größe der Baufelder („ca.“) ist aufgrund von geringfügigen Anpassungen hinsichtlich der Genauigkeit (Vermessung, GIS-Kataster) zulässig.

Der Bebauungsgrad ist für das Baufeld A mit 0,40 für das Baufeld B mit 0,35 sowie für das Grundstück Nr. 2635/2, KG Jakomini mit 0,45 festgelegt und wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden. Die oberirdischen Gebäude und Bauteile sowie gegebenenfalls auch Teile baulicher Anlagen wie, überdachte KFZ-Abstellflächen/Schutzdächer, müssen zu dessen Berechnung herangezogen werden.

Mit dieser Festlegung können ausreichend große, zusammenhängende und gut nutzbare Freiräume für eine Grünflächengestaltung im Sinne einer offenen Bebauung mit umliegenden siedlungsöffentlichen Grün- und Freiflächen gesichert werden.

Der „Grad der Bodenversiegelung“ wird in der Stadt Graz durch die „Verordnung des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 6. Juli 2023 über die Festlegung des Grünflächenfaktors“ definiert. Gemäß vorliegender Verordnung zum 06.41.0 Bebauungsplan ist diese im Zuge der nachgereihten Bewilligungsverfahren verpflichtend anzuwenden und auf Basis konkreter Eireichpläne (insbesondere eines entsprechenden Außenanlagenplans) zu prüfen. In diesem Zusammenhang wird festgestellt, dass die entsprechende Verordnung zum Grünflächenfaktor deutlich weitreichendere Festlegungen enthält, als die Bestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes zum „Grad der Bodenversiegelung“ und somit jedenfalls von einer Übereinstimmung mit den inhaltlichen Zielsetzungen im Sinne der Mindestvorgaben des Steiermärkischen Baugesetzes auszugehen ist.

Zu § 4 Baufluchtlinien, Baugrenznlinien, Höhenzonierungslinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht- und Baugrenznlinien festgelegt. Die violetten Baufluchtlinien sowie die roten Baugrenz- und Höhenzonierungslinien dienen den oberirdischen Gebäuden, die blau strichlierten Linien stellen das maximal mögliche Ausmaß für Tiefgaragen dar.

Es wird auch darauf geachtet, dass innerhalb der Baugrenznlinien eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit wirtschaftlichen Grundrissen sowie adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. In der Entwurfsplanung müssen sinnvolle Traktiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

Tiefgaragenrampen und –abgänge und deren Einhausungen, Liftzubauten sowie Kellerabgänge und deren Einhausungen, Vordächer, Flugdächer, Einfriedungen und dergleichen können außerhalb der Baugrenznlinien liegen. Tiefgaragenentlüftungsschächte können ebenso außerhalb der Bauflucht- und Baugrenznlinien am Bauplatz angeordnet werden.

Ziel der Festlegung zur Auskrragung von Balkonen ist die Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich. Überbordende Balkontiefen oder durchgehende Balkonbänder könnten die klare Struktur der Baukörper konterkarieren und zu einer unruhigen, wenig harmonischen Fassadengestaltung führen. Im Sinne der Begrünung und Aufenthaltsqualität helfen begrenzte Balkontiefen und -längen, dass wertvolle Frei- und Grünflächen nicht zu stark verschattet oder überbaut werden.

Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer

Im Plan sowie in der Verordnung sind die maximale Geschossanzahl und Gebäude- und Gesamthöhen festgelegt. Durch die differenzierte Festlegung der Geschossanzahl und der resultierenden Gebäudehöhen kann eine gute Einbindung in die umgebende bzw. geplante Bebauung erreicht werden.

Bezugnehmend auf die Bebauungsstrukturen im Gebietsbereich sowie auf die Festlegungen des Räumlichen Leitbildes ist eine Bebauung mit mindestens drei Geschossen umzusetzen. Unter Berücksichtigung der nördlich angrenzenden Bebauungsstrukturen entlang der Draiggasse sowie im Hinblick auf die nord- und südwestlich bestehenden Geschoßwohnbauten soll eine Höhenentwicklung von max. sechs Geschossen erzielt werden. Weiters ist die an der straßenabgewandten Seite bestehende Struktur zu beachten, um qualitätsvolle Übergänge zu den angrenzenden Baustrukturen auszubilden.

Als Höhenbezug für die jeweiligen Baufelder gelten die Höhenbezugspunkte gemäß Verordnung. Für die straßenraumbildende Bebauung entlang der Raiffeisenstraße bildet das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau eine eindeutig definierte Grundlage für die Höhenfestlegung der Bebauung. Niveauunterschiede im Straßenverlauf wurden bei den Festlegungen der Gebäude- u. Gesamthöhen berücksichtigt.

Für Lifte und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig. Eine konkrete Definition von „kleinere Dachaufbauten“ und „geringfügige Überschreitungen“ wurde nicht direkt in der Verordnung ergänzt, sondern es wird auf die Möglichkeit verwiesen, im Rahmen von Beratungsgesprächen im Stadtplanungsamt Klarheit zu schaffen.

Als Dachform sind ausschließlich begrünte Flachdächer sowie begrünte flach geneigte Dächer bis 10 Grad zulässig. Die Höhe der Vegetationsschicht ist mit mind. 15 cm (Vegetationsschicht mit Drainfunktion) zu gewährleisten.

In Übereinstimmung mit dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF verringern Dachbegrünungen den Aufheizungseffekt, verbessern das Kleinklima und verzögern den Abfluss von Niederschlagswässern, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt. Insbesondere sind Dachbegrünungen auch zur Dämpfung von Wärmeinseleffekten in Bereichen mit großflächigen und verdichteten Bebauungsstrukturen von großer Bedeutung. Photovoltaikanlagen (und dergleichen) sind auf flach geneigten Dächern (mit bis zu 10° Neigung) mit einer Dachbegrünung zu kombinieren und möglichst dachbündig oder flach aufliegend mit genügend Abstand zur Dachkante zu errichten.

Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingten technischen Aufbauten bei Flachdächern und flach geneigten Dächern um 3,00 m vom Dachsaum sowie der Verkleidung mit einem Sichtschutz wird die Qualität des Erscheinungsbildes gesichert.

Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der typischen architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich. Als charakteristisch können Wohngebäude mit innenliegenden Erschließungssystemen bezeichnet werden. Straßenseitig offene Laubengänge widersprechen einerseits den bestehenden Gebäudestrukturen im Gebietsbereich und andererseits dem hohen architektonischen Gestaltungsanspruch innerhalb des Bereichstypen „Geschossbau“ und werden daher ausgeschlossen.

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.

Des Weiteren werden zur Verminderung von negativen Auswirkungen (bspw. störende Lichtreflexionen oder überhöhte Oberflächenabstrahlung) auf die umgebenden Gebäude bzw. der Gebäude untereinander, Glasflächenanteile und reflektierende Metallfassaden, bezogen auf die jeweilige Ansichtsfläche eines Gebäudes beschränkt. Die gesetzlichen Mindestanforderungen für Belichtungsflächen für Innenräume (Lichteintrittsfläche) sind hiervon dezidiert ausgenommen, jedoch sollen insbesondere in Wohngeschossen Lochfassaden mit einem adäquaten Anteil an opaken Fassadenflächen zur Ausführung kommen. Diese Fassadengestaltungen sind auf das Ortsbild abzustimmen und werden in den nachfolgenden Verfahren auf Übereinstimmung mit § 43 (4) Stmk BauG geprüft.

Bezogen auf die Materialität der Fassade wird darauf hingewiesen, dass Compositbaustoffe ebenso klimaschädlich sind wie erdölgenerierte Produkte. Im Sinne eines umweltbewussten Bauens wird an die Verantwortung aller appelliert, ökologisch einwandfreie Lösungen zu realisieren. Compositbaustoffe und erdölgenerierte Produkte sollen vermieden werden.

Zu § 9 Sonstiges

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

Müllsammelstellen sind, 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.

Unter Berücksichtigung der Festlegungen im 4.0 Flächenwidmungsplan (vollflächige Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“) und im 1.0 Räumlichen Leitbild sowie der überwiegenden Wohnnutzung wird die Errichtung von flächigen Werbeanlagen auf eine maximale Größe von 0,50 m² beschränkt.

Ausgenommen hiervon sind lediglich jene Bereiche entlang der Raiffeisenstraße, wo eine gewerbliche Nutzung der Erdgeschosszonen (Ausschluss der Wohnnutzung) ausdrücklich umgesetzt werden soll und Werbeanlagen im Ausmaß von jeweils bis zu 2,00 m² zulässig sind.

Diese Einschränkungen zielen aus gestalterischer Sicht auf eine gesteigerte Qualität im Erscheinungsbild von Werbeanlagen durch die Umsetzung von Schriftzügen sowie die verbesserte Einfügung von flächigen Werbeelementen in die Fassadengestaltung von Gebäuden ab.

Zu § 10 Bestehende Gebäude

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

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der Verordnung)

Das Planungsgebiet wird von den Gemeindestraßen Pomisgasse, Draisgasse und Raiffeisenstraße begrenzt. Die Zufahrt zu den Bauplätzen erfolgt von diesen angrenzenden Straßen aus und wird in den nachfolgenden Individualverfahren geregelt.

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen erforderlich:

- Draisgasse lt. Festlegung Verkehrsplanung

Zu § 7 (1-7) PKW-Abstellplätze

Gemäß § 41 Abs.1 Zif.2c StROG 2010 wird für den ruhenden Verkehr Art und Lage der Abstellflächen im Bebauungsplan festgelegt. Entsprechend den Festlegungen im 1.0 Räumlichen Leitbild hat die Unterbringung der PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen, im Gebäude integriert oder im untergeordneten Ausmaß auch auf Abstellflächen im Freien zu erfolgen.

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurden für den gegenständlichen Planungsbereich differenzierte Vorgaben zum PKW-Stellplatzschlüssel für Wohnnutzung und sonstige Nutzungen festgelegt. Er wurde von vergleichbaren Bebauungsplänen aus letzter Zeit abgeleitet und ergibt sich rechnerisch aus den Faktoren ÖV-Erschließung, Nahversorgung, und Kinderbetreuungseinrichtungen. Diese Werte stellen jeweils die Ober- bzw. Untergrenze dar.

Für neu errichtete Wohngebäude ist je 70 – 80 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplätze herzustellen. Bei Neubauten mit Büronutzung sind je Dienstnehmer:in zwischen 0,13 und 0,24 PKW-Abstellplätze zu errichten. Bei Verkaufsgeschäften und Gastronomie sind je 100 m² Verkaufsfläche je 0,39 – 0,75 Stellplätze pro Personal und je 100 m² Verkaufsfläche je 1,6-5,0 Stellplätze für Kunden:innen herzustellen. Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher- als auch die Behindertenparkplätze und ist jeweils als Mindestwert aber auch als Höchstgrenze anzusehen.

Bei Bauplätzen mit einer Größe unter 800 m² kann unter Berücksichtigung der Grundstücksconfiguration und bestehender Baumpflanzungen – insbesondere bei erhaltenswerten Bestandsbäumen gemäß Plandarstellung – sowie der Zweckmäßigkeit und Machbarkeit einer Garagierung auf den einzelnen Bauplätzen aufgrund der sehr guten Anbindung des Planungsbereiches an den öffentlichen Verkehr von einer Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Abstellplätzen abgesehen werden. Eine Reduktion bzw. ein Entfall der Abstellplätze ist somit in begründeten Fällen möglich.

Im Sinne der Förderung der sanften Mobilität und der Äquidistanz zwischen PKW-Abstellplätzen und ÖV-Haltestelle ist die Errichtung von Baufeld- bzw. Grundstücksübergreifenden Tiefgaragen (Sammelgaragen) sowie die Reduktion und Bündelung von Zufahrten zielführend. Im Hinblick auf die Minimierung der unterbauten Flächen wurde das maximale Ausmaß der möglichen Tiefgaragen (zusätzlich zu den Festlegungen in der Verordnung) plangrafisch abgegrenzt.

PKW-Abstellplätze im angrenzenden öffentlichen Gut können nicht für die Stellplatzvorgaben angerechnet werden.

Hinweis:

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

Zu § 7 (8-10) Fahrradabstellplätze

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

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.

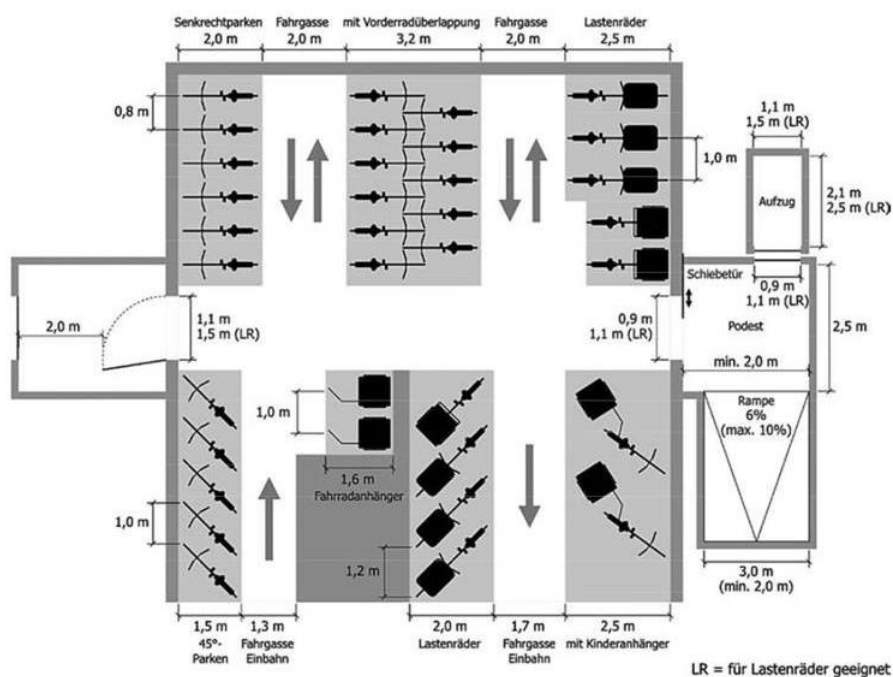


Abbildung 1: Mindestmaße für ebenerdige Fahrradaufstellung und Zufahrten bzw. Zugänge, Vgl.: RVS 03.02.13, S. 81

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, ...“

Geh- und Radwege

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes ist für den Fußverkehr nur entlang der nördlichen Straßenseite der Draiggasse ein Gehsteig vorhanden, während der südseitige Straßenabschnitt lediglich über ein geschottertes Bankett teils mit PKW-Abstellplätzen verfügt. Es wird daher angestrebt, in diesem Abschnitt einen Gehsteig mit einer Mindestbreite von 2,00 m zu errichten. Dieser bildet den Lückenschluss zwischen dem bestehenden Gehsteig auf der Westseite der Pomiggasse bis hin zur Raiffeisenstraße.

Derzeit besteht der Straßenquerschnitt der Draiggasse aus einer Fahrbahnbreite von ca. 5,50 m, beidseitigen Längsstellplätzen von ca. 1,90 m sowie einem nordseitigen Gehsteig mit einer Breite zwischen 1,30m - 1,70 m.

Um zukünftig einen Gehsteig auf der Südseite zu errichten sowie den nordseitigen Gehsteig auf eine Mindestbreite von 2,00 m zu verbreitern, sollte der zukünftige Straßenquerschnitt 13,50 m betragen. Mit der Festlegung einer neuen Straßenfluchtlinie entlang der Draiggasse setzt sich der zukünftige Straßenquerschnitt wie folgt zusammen.

- Gehsteig Nordseite: 2,00 m
- Längsstellplätze Nordseite: 2,00 m
- Fahrbahn: 5,50 m
- Längsstellplätze Südseite: 2,00 m
- Gehsteig Südseite: 2,00 m

Der Radverkehr wird in der Pomiggasse sowie der Draiggasse im Mischverkehr geführt. Anschluss findet der Radverkehr in der Raiffeisenstraße durch eine eigene Radverkehrsanlage (Zweirichtungsradweg) entlang der Westseite, die laut Radoffensive Graz 2030 eine Nebenroute im Radverkehrsnetz bildet. Über die Pomiggasse wird der Radverkehr auf die Fröhlichgasse geführt. Hier besteht keine eigene Radverkehrsanlage.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung einer „Stadt der kurzen Wege“ wurde im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf (in logischer Ergänzung zu den bestehenden, teilweise privaten Verkehrsflächen) auch eine Gehwegverbindung von der Raiffeisenstraße bis zur südlich angrenzenden öffentlichen Parkanlage („Schönaupark“) eingezeichnet. Ausgehend von der Pomiggasse soll zusätzlich ein öffentlich nutzbarer Gehweg die Parkanlage am Tupay-Schlössl mit der Draiggasse verbinden (vgl. punktierte Darstellungen im Plan). Die Umsetzung dieser Gehwegverbindungen erfordert – über das Bebauungsplanverfahren hinaus – die Erstellung privatrechtlicher Vereinbarungen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Im Sinne der Baulanddurchgrünung und der Schaffung von adäquaten, der städtischen Lage angemessenen und begrünten Freiräume ist bei Neubauten je 250 m² Freifläche ein mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Entsiegelung und Durchgrünung der vormals gewerblich genutzten Betriebsflächen sowie der Erhalt der ausgewiesenen Bestandsbäume ist zwingend erforderlich. Innerhalb des Planungsareal sind Wegführungen (Plätze...) für Fußgänger:innen bzw. Bewohner:innen als halböffentliche, attraktive Erlebnisräume vorzusehen.

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

Zu § 8 (2) Erhaltenswerter Baumbestand

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

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Bebauungsplangebietes ist die bestehende Baumreihe (Pyramidenpappeln) zu sichern und durch ergänzende Baumpflanzungen langfristig zu erhalten. Im Bereich der Draisgasse wurden die bestehenden Bäume teils als erhaltenswerte Bestand dargestellt (vgl. Luftbild 3). Sämtliche Bestandsbäume im Bebauungsplangebiet sind mit der wahren Kronentraufe lagerichtig einzutragen.

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

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

Zu § 8 (4-11) Baumpflanzungen

Um eine intensive Begrünung der Liegenschaften zu erzielen, sind im Zuge der nachgereichten Bauverfahren Baumpflanzungen (1 Laubbaum je 250 m² unbebauter Bauplatzfläche) umzusetzen.

Baumstandorte sind frei von Entwässerungsmulden und -gräben zu halten. Sind Entwässerungseinrichtungen notwendig, so sind diese so zu planen, dass sie die Baumstandorte nicht beeinträchtigen. Werden Bäume in Entwässerungsmulden und -gräben errichtet, sind diese auf dammartigen Strukturen zu pflanzen, die ein ebenerdiges Niveau (Dammkrone) von min 6 m² aufweisen.

Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baumachsabstände gem. § 8 (9) so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

Zu § 8 (12) Standsicherheit von Bäumen auf der Tiefgarage

Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,00 m Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.

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

Bei offenen PKW-Abstellplätzen ist ein großkroniger Laubbaum je fünf Stellplätze zu pflanzen; hierbei ist zu beachten, dass die Baumkronen die PKW- Abstellflächen möglichst überdecken sollen. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

Geländeänderungen wurden unter Berücksichtigung des natürlichen Geländeverlaufs mit max. 0,50 m begrenzt. Elemente wie Grobsteinschichtungen und Löffelsteinmauern stammen (insbesondere aufgrund statischer Eigenschaften) aus dem Wasser- bzw. Straßenbau und sind aufgrund des daraus resultierenden grobformatigen Erscheinungsbildes sowie im Hinblick auf die geringe Eignung als Untergrund für Begrünungsmaßnahmen als Elemente der Landschafts- bzw. Gartengestaltung nicht geeignet.

Für die Gestaltung von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen wurden punktuelle Überschreitungen der max. Geländeänderungen zur Modellierung/Gestaltung der Freiflächen ermöglicht.

Zu § 8 (16) Sonstiges

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

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

Siehe dazu, Infoblatt „Außenanlagenplan in Graz“:

www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan

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

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 06.41.0 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)