

GZ.: A14-GZ.: 096287/2019/0005

Bearbeiter:
Dlⁱⁿ Angelika Kohlbach

05.36.0 Bebauungsplan
„Prankergasse – Idlhofgasse - Niesenbergergasse“
V. Bez., KG St. Gries

Graz, 8.07.2026
Dok: Bebauungsplanung/05.36.0

Entwurf

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die ÖSW (Steirisches Siedlungswerk Gemeinnützige Wohnungsges.m.b.H.) möchte das Areal der ehemaligen Destillerie Bauer (Grundstück Nr. 696, 697/2, 698/1, 698/2, 698/3, 698/4, 699, 700/1, 700/3, 710/1, 710/2, 708 und 709 der KG Gries) mit einer Gesamtfläche von 5.862 m² gemäß der Bebauungs- und Freiraumstudie Gries-Nord entwickeln.

Das Planungsgebiet umfasst das Gebiet „Prankergasse – Idlhofgasse – Niesenbergergasse“ und weist gesamt eine Größe von ca. 14.300 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan idgF ist das Planungsgebiet als „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Allgemeinem Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 bis 1,5 ausgewiesen.

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

Laut dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes idgF liegt das Planungsgebiet in einem Innerstädtischen Wohn- und Mischgebiet: „Wohnen hoher Dichte / Zentrum“.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung durch eine städtische, geschlossene Blockrandbebauung mit einem hohen hofseitigen Grünanteil.

Die bereits im Ansatz vorhandene Blockrandbebauung soll komplettiert werden und dabei die straßenseitigen Lärmimmissionen abgeschirmt werden.

An der Idlhofgasse und an der Niesenbergergasse sollen durch Anlagen von Pocketparks die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen verbessert und der Straßenraum bzw. die Wegführungen aufgewertet werden. Im abgewandten, hofseitige Bereichen können im durchgrünten Umfeld bis zu 6-geschossige Gebäude in offener bzw. gekuppelter Bebauungsweise entwickelt werden.

Mit dem Bebauungsplan soll die Basis für neue Durchwegungen gelegt werden und so von der Idlhofgasse Richtung Garten Elisabethinenkrankenhaus und Richtung Niesenbergergasse attraktive Verbindungen für Fußgänger:innen abseits der frequentierten Straßen geschaffen werden.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Bebauungs- und Freiraumstudie Gries Nord durch das Stadtplanungsamt erstellt.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wird in der Sitzung am 8. Juli 2026 über die beabsichtigte Auflage des 05.36.0 Bebauungsplan Entwurfes „Prankergasse – Idlhofgasse – Niesenberggasse“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 22. Juli 2026.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke werden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 23. Juli 2026 bis zum 24. September 2026 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung ist innerhalb des Auflagezeitraumes vorgesehen.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Bezirk Gries.

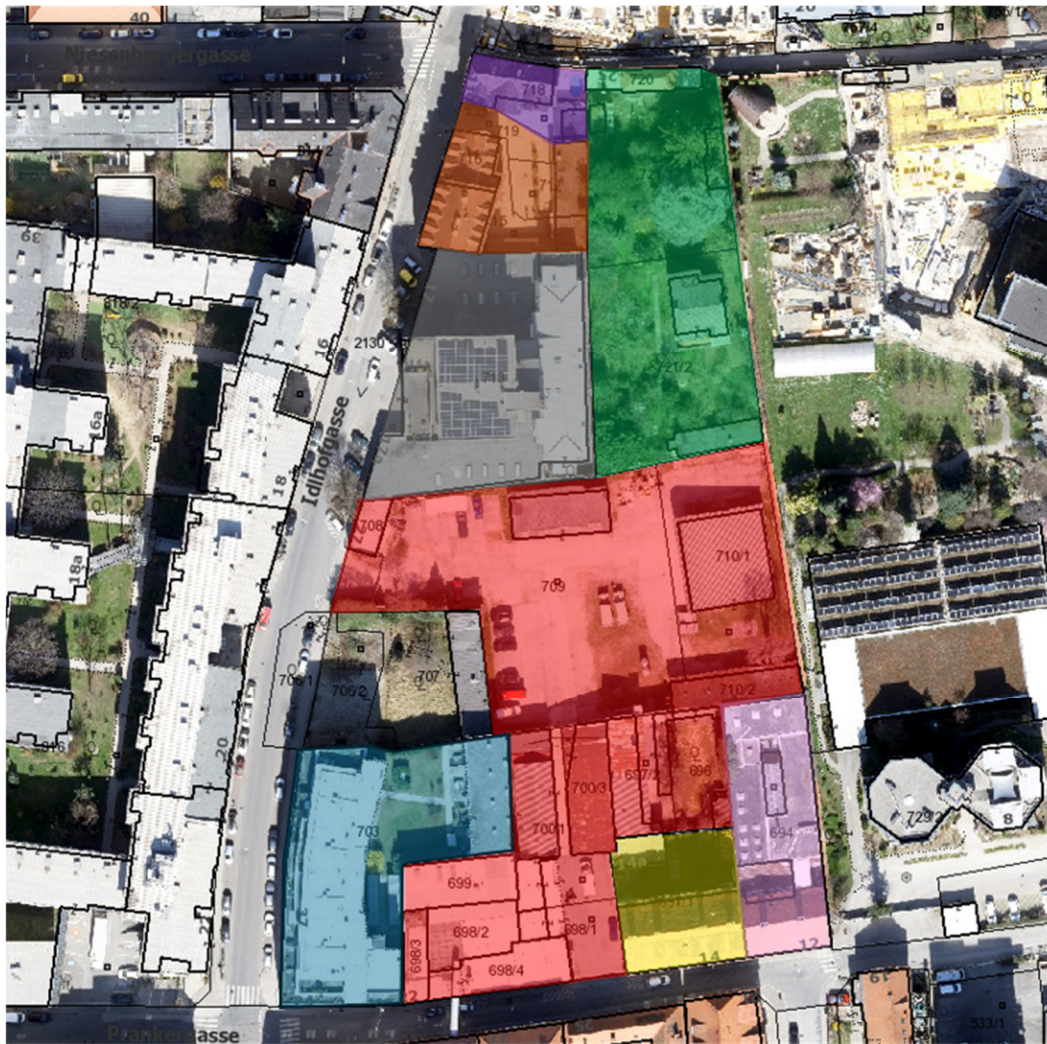
Das Gebiet ist im Süden von der Prankergasse, im Westen von der Idlhofgasse, im Norden von der Niesenberggasse und im Osten vom Areal des Krankenhauses der Elisabethinen umgeben.

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 14.300 m² brutto auf.



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

Die rote Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.



Luftbild 2 (2024)
mit Kataster:
Auszug aus den Geo-
Daten-Graz ©
Stadtvermessung

Grundstücke nach
grundbücherlichen
Eigentümer:innen
farblich differenziert
dargestellt.

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF im Funktionsbereich „ZENTRUM / WOHNEN: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet“



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

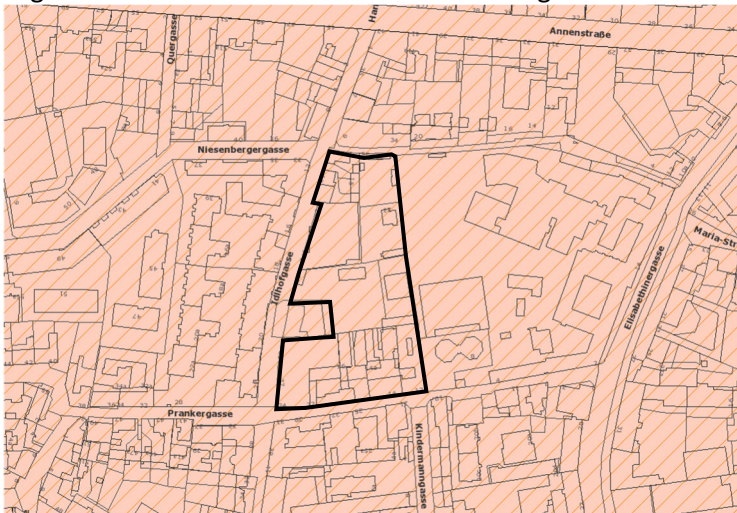
Die Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

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

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

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

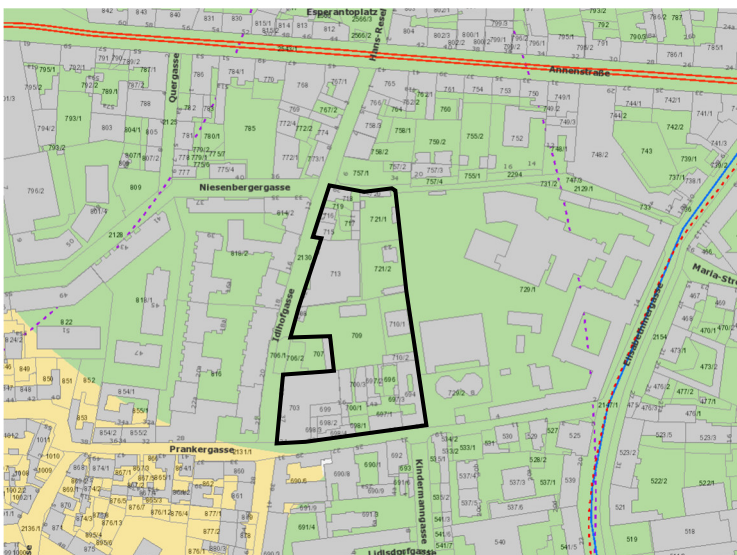
- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Lage innerhalb der Kernstadt und der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO



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

Die Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2): Keine
- Verkehr (Deckplan 3):



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

Die Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Lage in der 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. 3 Murvorstadt Lend - Gries



Auszug aus dem 1.0
Räumlichen Leitbild.

Die Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

Charakteristik:

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

Festlegungen:

- *Geschoßzahl: keine verbindliche Festlegung*
Richtwert 3-5 G; verträgliche Gebäudehöhe orientiert sich an der Breite des bestehenden Straßenquerschnitts (Breite in m = verträgliche Höhe in m), somit kann auch eine ausreichende Belichtung der Erdgeschoßzone gewährleistet werden.
- *Bebauungsweise: **geschlossen***
Im Bereich von Endgliedern oder traditionellen Solitärbauten (Element der gründerzeitlichen Stadtviertel) sind auch die gekuppelte bzw. die offene Bebauungsweise zulässig.
- *Lage zur Straße: **straßenraumbildend, straßenbegleitend***
Bereits in der klassischen Gründerzeit bestehen Bereiche mit grüner Vorgartenzone und Bereiche, in welchen die Gebäudeflucht der Straßenflucht entspricht.
- *Funktionsdurchmischung: im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen;*
Die innerhalb des Bereichstyps Blockrandbebauung gelegenen Gebiete zeichnen sich im Bestand durch eine hohe Nutzungsmischung aus. Dies auch, weil die klassische Gründerzeit aufgrund der hohen Raumhöhen und aufgrund der Raumzuschnitte als nutzungsoffen zu bezeichnen ist. Unterschiedliche Nutzungen sind daher in derselben Kubatur möglich. Diese Qualität belebt jeden Stadtteil und sollte unbedingt fortgeführt werden.
- *Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe*
Begrünte Innenhöfe und Vorgärten tragen wesentlich zur Charakteristik des Bereichstyps bei und sind daher unbedingt zu erhalten, wiederherzustellen bzw. neu zu errichten.
- *Zulässige Formen der Parkierung: **Tiefgarage (im Neubaufall), keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge und Krafträder in Innenhöfen und Vorgärten;***
Im Neubaufall ist eine Tiefgarage vorzusehen. Im Falle von Zu- und Umbauten ist im jeweiligen Einzelfall zu prüfen, ob eine Tiefgarage auf dem Bauplatz oder

bauplatzübergreifend möglich ist. Das Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche ist erklärtes Ziel der Grazer Stadtentwicklung für Innenhof- und Vorgartenbereiche (vgl. § 26 Abs 26 4.0 STEK idgF). Als Grünflächen gestaltet stellen beide Bereiche ein wesentliches Element des „Ensembles“ Blockrandbebauung dar. Eine Entwertung derselben zur Schaffung von Abstellflächen für Kraftfahrzeuge ist in jedem Fall abzulehnen. Über das Thema des Ortsbildes hinaus tragen grüne Innenhöfe und Vorgärten zur hohen Lebensqualität im ggst. Bereichstyp bei, verbessern nachhaltig das Kleinklima vor Ort (beispielsweise durch geringere sommerliche Aufheizung im Innenhof) und stellen ein wohnungsnahes Grünangebot im dichten Stadtgebiet dar.

- *Sonstige Festlegungen: **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.***

Die straßenseitigen Fassaden des ggst. Bereichstyp zeichnen sich traditionell durch hochwertige, repräsentative und belebte Lochfassaden aus. Dieses wichtige Element des Gebietscharakters ist jedenfalls fortzuführen. Die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen entspricht dieser Vorgabe in keinsten Weise und ist daher auszuschließen.

Außerhalb der bestehenden Gründerzeitviertel wird ebenso straßenbegleitend eine belebte und repräsentative Fassade angestrebt. Sie fasst den Straßenraum und gestaltet ihn maßgeblich mit. Wiederum entspricht die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen dieser Vorgabe nicht und ist daher auszuschließen. Der ggst. Bereichstyp ist wie kein anderer geeignet, strukturell den Lärmschutz zu gewährleisten. Eine Lärmschutzwand konterkariert daher sowohl die Charakteristik des Bereichstyps als auch das gebietstypische und angestrebte Straßen- und Ortsbild.

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, baukulturell wertvollen Solitärbauten*

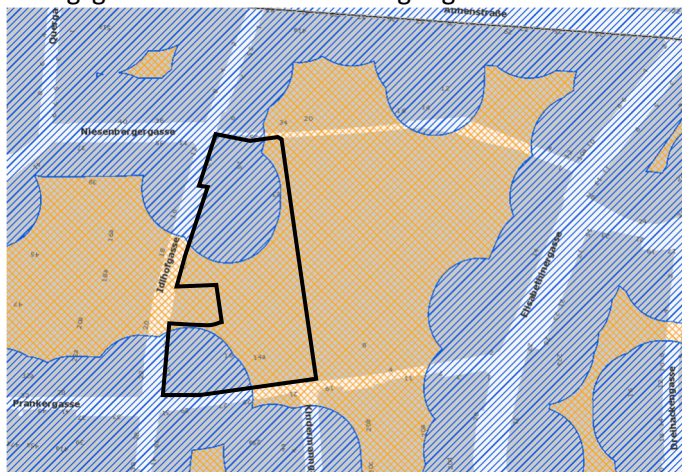
Teilraumgliederung § 8 - Teilraum 3 - Murvorstadt Lend – Gries

- Erhalt und Fortführung des eindeutigen städtebaulichen Ordnungsprinzips; geeigneter Bereichstyp ist überwiegend die Blockrandbebauung/hofbildende Bebauung
- Möglichst geschlossene Bebauung mit Innenhöfen (Straßenraumfassung, Freiraumsicherung, Immissionsschutz)
- Nutzung der Konversionspotenziale, schwerpunktmäßig im Bereich abgenutzter oder brachliegender Betriebsgebiete
- Erhöhung des Grünanteils, insbesondere durch Vorschreibung von siedlungsöffentlichen Freiräumen
- Schaffung weiterer öffentlicher Freiräume, Sicherung der hierfür erforderlichen Flächen

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

Sachbereichskonzept Energie:

Gemäß Wärmetlas – Potentielle Fernwärmeversorgungsgebiete liegt das Planungsgebiet im Verdichtungsgebiet (blaue Schraffur) bzw. Erweiterungsgebiet (orange Schraffur) für leitungsgebundene Wärmeversorgung.



Auszug aus dem
Sachbereichskonzept
Energie.

Die Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-gebiet.

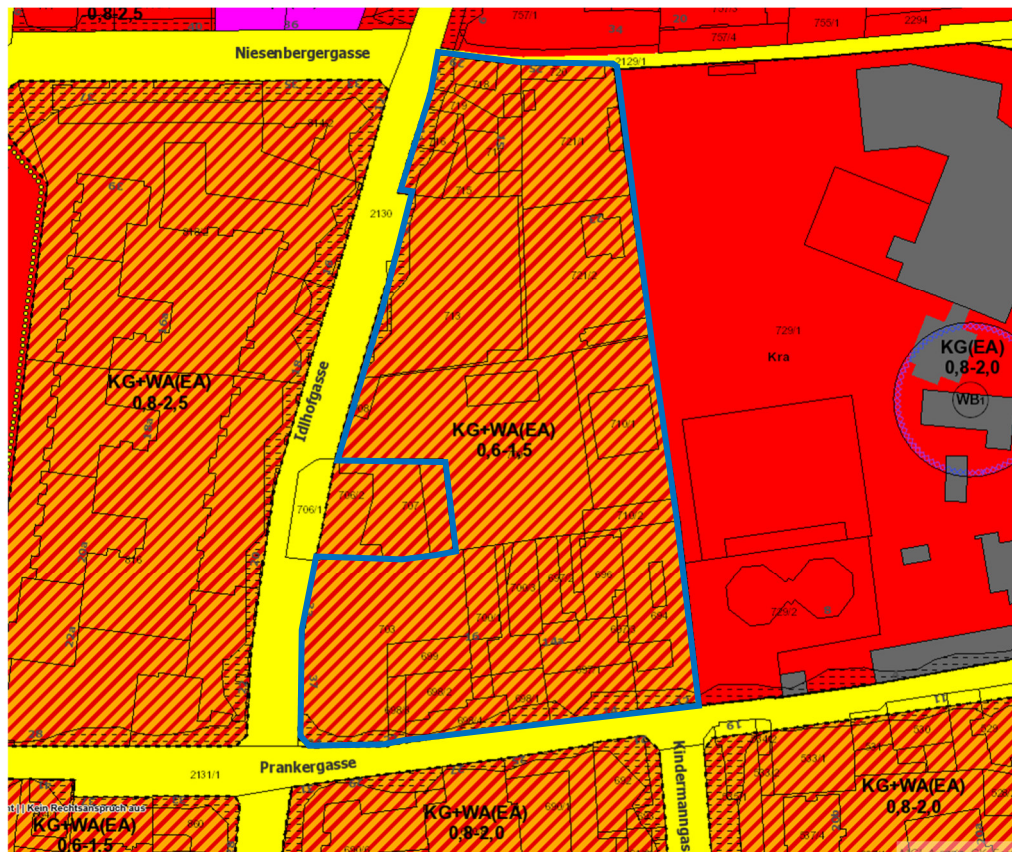
Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan in der „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ Sanierungsgebiet Lärm mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,5.

§ 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
Kerngebiete	60	55	50
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45

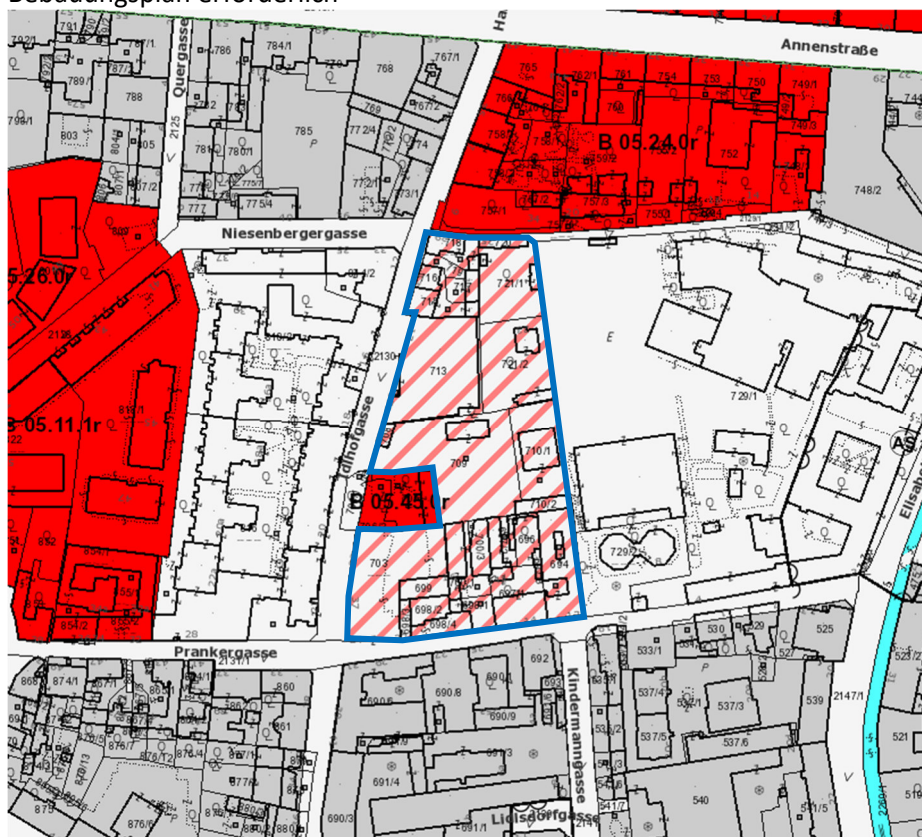


Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

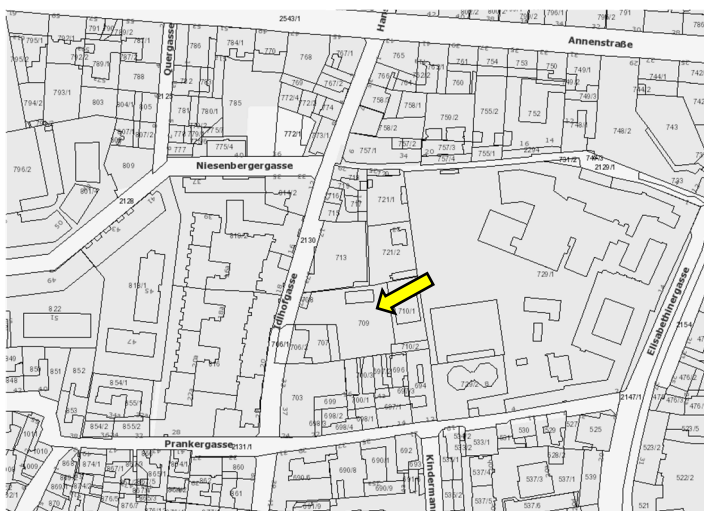
Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Bebauungsplan erforderlich



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

Die Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idgF LGBI. 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) bzw. Abteilung 14 der Stmk. Landesregierung (2D-Untersuchung):
Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwasser.

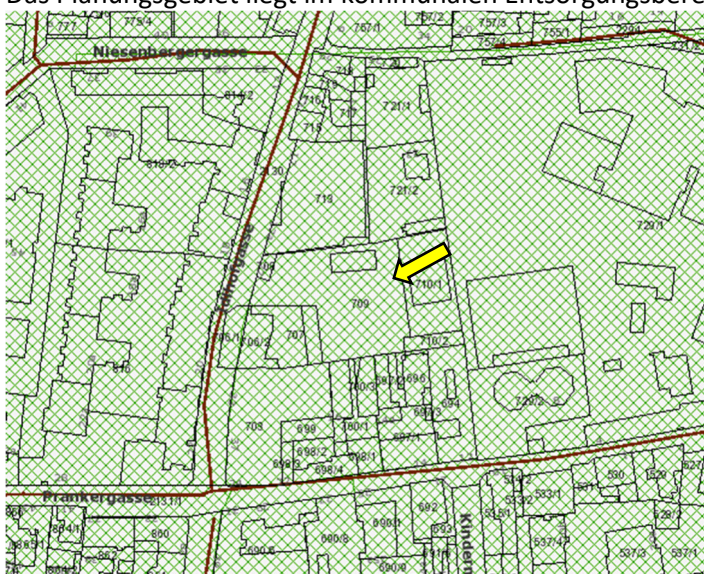


Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Der Pfeil bezeichnet das Bebauungsplan-gebiet.

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).

Der Pfeil bezeichnet das Bebauungsplan-gebiet.

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



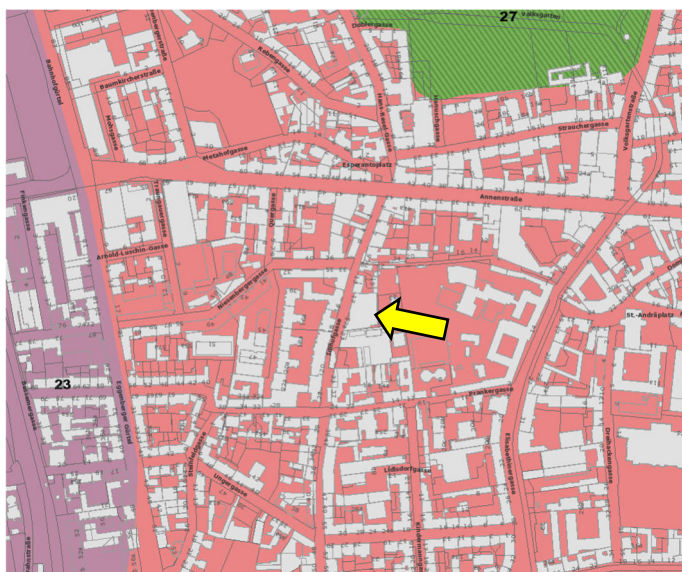
Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).
Die Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Stadtklimaanalyse:

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

- Klimaanalysekarte:

Klimatop 1 – Wärmeinselbereich mit dichter Verbauung, nachts Murtalabwinde,
Planerische Empfehlungen: Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen



Auszug aus der
Klimaanalysekarte.

Der Pfeil zeigt auf
das Bebauungsplan-
gebiet.

Weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Baumschutzverordnung
- Grünflächenfaktor Verordnung:



Auszug aus dem 1.0
Räumlichen Leitbild.

Bereichstypenplan für
Grünflächenfaktor
Der Pfeil markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

Bereichstyp: Blockrandbebauung Grünflächenfaktor:

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

Situierung und Umgebung

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Bezirk Gries und wird von der Prankergasse, Idlhofgasse, Niesenberggasse und im Osten vom Areal des Krankenhauses der Elisabethinen begrenzt.



Luftbild 3 (2024):
Schrägaufnahme
aus den Geo-
Daten-Graz
(Measuree Graz
2024) ©Stadt Graz
–Stadtvermessung
Blick in Richtung
Norden.
Die rote
Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

Das Planungsgebiet zeigt sich mit einer Mischung aus dichten Wohnformen und gewerblichen Nutzungen. Die Baukörper im Gebietsbereich weisen unterschiedliche Dimensionen, Nutzungen, Ausrichtungen und Höhenentwicklungen auf und verleihen dem Gebiet damit einen sehr heterogenen Charakter.



Luftbild 4 (2024):
Schrägaufnahme
aus den Geo-
Daten-Graz
(Measuree Graz
2024) ©Stadt Graz
–Stadtvermessung
Blick in Richtung
Süden.
Die rote
Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

Neben Großstrukturen mit Wohnanlagen von hoher Dichte gibt es ebenso Fragmente einer geschlossenen Blockrandbebauung bzw. straßenraumbildenden Vorstadtbebauung. Vereinzelt existieren großvolumigen Solitärbauten ohne einen städtebaulichen Ordnungsbezug, sowie einzelne Kleinhäuser auf durchgrünzten Liegenschaften. Die Areale mit (ehemaligen) gewerblichen Nutzungen weisen eine gewachsene Struktur von aneinandergewachsenen gewerblichen Gebäuden und großzügigen Manipulationsflächen auf.



Foto 1:
Prankergasse: Blick
Richtung Osten:
Roter Pfeil zeigt auf
den nördlichen
Abschnitt der
ehemaligen
Destillerie Bauer:–
Prankergasse 22,
gelber Pfeil zeigt auf
das gründerzeitliche
Haus Prankergasse 14

Prankergasse: Verbunden mit einer Verbindungsbrücke liegt mittig der Gebäudekomplex der ehemaligen Destillerie Bauer 1 bis 2 Geschossen.
Die Liegenschaft Prankergasse 14 weist 3 Geschosse mit Altgeschosshöhen auf.



Foto 2: Idlhofgasse – Kreuzung Prankergasse: Blick Richtung Norden;
Roter Pfeil zeigt auf das Wohn- und Geschäftshaus Idlhofgasse 33, 37 – Prankergasse 24



Foto 3: Idlhofgasse: Blick Richtung Nordosten: Roter Pfeil zeigt die Zufahrt zum Areal ehemalige Destillerie Bauer; gelber Pfeil zeigt auf solitäre Gebäude Idlhofgasse 17 mit 7 Geschossen
v



Foto 4: Idlhofgasse – Kreuzung mit Niesenberggasse: Blick Richtung Osten:
Roter Pfeil zeigt auf Idlhofgasse 11 / Niesenberggasse 29

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden:

Die nördliche Seite der Niesenberggasse wird von vereinzelt, mehrgeschossigen Wohngebäuden geprägt, wobei diese lückenhaft den Blick auf den sich nach Süden öffnenden, weiträumigen Innenhofbereich der geschlossenen Bebauung entlang der Annenstraße und Idlhofgasse freigeben. Zwischen den Gebäude der Niesenberggasse bestehen Zufahrten, Garagen, Abstellflächen und Gärten.

Im Osten:

Im Osten grenzt das Planungsgebiet an die unter Denkmalschutz stehende Mauer des Krankenhauses der Elisabethinen. Das großflächige Areal des Krankenhauses weist neben parkähnlich gestalteten Flächen prägnante Solitärbauten auf und schließt mit der historischen Anlage des Krankenhauses Richtung Elisabethnergasse ab.

Der Süden

Der südliche Bereich der Prankergasse zeigt sich mit vorstädtischer, dichter Bebauung mit (ehemalig) vorrangig gewerblich genutzten Gebäuden. Die Gebäude sind straßenraumbildend und weisen 2 – 4 Geschosse mit Satteldächern auf.

Hofseitig bildeten sich kleine Innenhöfe, welcher bei dem Gebäude Prankergasse 25 (ehemaliges Brauhaus) einfache Pawlatschen aufweist. Prägend ist dabei das Eckgebäude der ehemaligen Destillerie Bauer im Bereich Idlhofgasse – Prankergasse.

Der Westen:

Entlang der westlichen Seite befindet sich eine großstrukturierte, hofbildende Wohnanlage mit bis zu 7 Geschossen, welche straßenseitig im Erdgeschoss eine durchgehenden Geschäftszone aufweist. Zur Prankergasse orientiert befindet sich etwas zurückversetzt ein Cafe und ein Lebensmittelmarkt. Im Norden schließt die Wohnanlage zur Niesenberggasse mit einem gründerzeitlichen Eckgebäude ab.

- **Topografie**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbilddauswertung annähernd eben.

- **Baumbestand**

Laut einer Stellungnahme der Abteilung Grünraum- und Gewässer vom 11.05.2026 ist im Hofbereich 1 schutzwürdiger Baum vorhanden. Es handelt sich dabei um eine Rosskastanie.

Für den gesamten Baumbestand des Planungsgebietes gilt die Grazer Baumschutzverordnung.

- **Gebäudebestand**

Die Prankergasse zeigt sich aus einer Mischung aus Blockrandbebauung und gewerblicher Nutzungen mit starken Straßenraumbezug, wobei hofseitig durch die vormalig gewerbliche Nutzungen (ehemalige Destillerie Bauer) eine heterogene Bebauungsstruktur mit hallenartigen, niedrigen Gebäuden und einem hohen Ausmaß an befestigten oder verdichteten Flächen bestehen.

Prägnant zeigt sich das Haus Prankergasse 14 (Gebäudehöhe ca. 13,7 m, Gesamthöhe ca. 19,5 m) als einzelnes gründerzeitliche Gebäude mit 3 Altgeschossen.

Im Eckbereich zur Idlhofgasse befindet sich ein 4 – 5-geschossiges Wohngebäude: Idlhofgasse 33 und 27 / Prankergasse 24 (Gesamthöhe: ca. 19,5 m) aus jüngerer Vergangenheit mit einem gänzlich überplatteten Garagengeschoss und einer 3-geschossigen Hofbebauung. Straßenseitig ist dabei eine Geschäftszone vorhanden.

Entlang der Idlhofgasse befindet sich eine Baulücke (außerhalb des Planungsgebietes), für welche der 05.45.0 Bebauungsplan „Idlhofgasse 31“ eine Fortführung der 4-geschossigen Bebauung an der Idlhofgasse vorsieht.

Das Gebäude 17 und 17a stellt ein solitäres, großvolumiges Wohngebäude mit bis zu 6 Geschossen und

Garagensockel dar, welches aufgrund des Volumens, der Ausrichtung und der weitgehend bis zu den Grundgrenzen folgenden Überbauung keinen Ordnungsbezug zur Umgebung erkennen lässt. Die Häuser Idlhofgasse 11 / Niesenberger 29 und 13 verengen die Idlhofgasse und stellen vorstädtische, kleinteilige Wohnhäuser mit bis zu 3 Geschossen auf kleinen Parzellen dar.



Foto 5:
Idlhofgasse – Kreuzung mit
Niesenbergergasse: Blick
Richtung Süden: Roter Pfeil zeigt
auf Idlhofgasse 11 /
Niesenbergergasse 29, gelber
Pfeil auf Idlhofgasse 13

- **Umwelteinflüsse, Lärm**

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

- **Infrastruktur**

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

Kinderbetreuungseinrichtungen:

- Städtischer Kindergarten Niesenbergergasse— Niesenbergergasse 37, Entfernung ca. 100 m
- GiP Kindergarten und Kinderkrippe Elisabethnergasse, Elisabethnergasse 31, Entfernung ca. 200 m
- Kinderfreunde Kindergarten Josef-Huber-Gasse, Josef-Huber-Gasse 38a, Entfernung ca. 500 m
- Pfarrkindergarten St. Andrä, St.-Andräplatz 1, Entfernung 400 m

Schulen und Horte:

- Volksschule St. Andrä, Grenadiergasse 1, Entfernung ca. 600 m
- BG / BRG Dreihackengasse, Dreihackengasse 11, Entfernung ca. 600 m
- BG / BRG Oeverseegasse, Oeverseegasse 28, Entfernung ca. 800 m

Medizinische Versorgung:

Krankenhaus der Elisabethinen Graz, Elisabethnergasse 14, Entfernung ca. 200 m

Dienstleistung und Handel:

- Spar, Prankergasse 28, Entfernung ca. 100 m
- BILLA Plus, Annenstraße 23, Entfernung ca. 400 m
- Nahversorger Yilmaz Akdag, Idlhofgasse 12, Entfernung ca. 100 m

· **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, 4, 6 und 7, Haltestelle Esperantoplatz / Arbeiterkammer, jeweils ca. 10 Minuten Takt,
inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Buslinien Nr. 52, Haltestelle Steinfeldfriedhof, ca. 10 bzw. 20 Minuten Takt,
inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Buslinien Nr. 31, 32 und 33 Haltestelle Elisabethnergasse, ca. 10 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 (Abfallwirtschaftsgesetz, 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: §§ 2 – 6 - BEBAUUNG

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung durch eine städtische, geschlossene Blockrandbebauung mit einem hohen hofseitigen Grünanteil. Die bereits im Ansatz vorhandene Blockrandbebauung soll komplettiert werden und dabei die straßenseitigen Lärmimmissionen abgeschirmt werden.

An der Idlhofgasse und an der Niesenbergergasse sollen durch Anlagen von Pocketparks die Versorgung mit öffentlichen Grünflächen verbessert und der Straßenraum bzw. die Wegführungen aufgewertet werden.

In abgewandten, hofseitige Bereichen können im durchgrünten Umfeld bis zu 6-geschossige Gebäude in offener bzw. gekuppelter Bauweise entwickelt werden. Die mit Baugrenzlinsen umfassten Bereiche ermöglichen kleine hofbildende Formen, sowie mehrere solitäre Gebäude.

Mit dem Bebauungsplan soll die Basis für neue Durchwegungen gelegt werden und so von der Idlhofgasse Richtung Garten Elisabethinenkrankenhaus und Richtung Niesenbergergasse attraktive Verbindungen für Fußgänger:innen abseits der frequentierten Straßen geschaffen werden.

Bebauungsweise § 2

Entlang der Prankergasse und entlang der Idlhofgasse wird entsprechend der Festlegung im 1.0 Räumlichen Leitbild „Blockrandbebauung“ eine straßenraumbildende Bebauung in geschlossener Bauweise angestrebt. Diese Blockrandbebauung bildet kein klassisches Geviert, sondern läuft zu den Parkflächen oder entlang der Krankenanstalten der Elisabethinen mit Endglieder in gekuppelter Bauweise aus.

Hofseitig können hofbildende Gebäude oder Punkthäuser in offener bzw. gekuppelter Bauweise entstehen, welche von grünräumlichen und lärmberuhigten Freiflächen umgeben werden.

Nutzungen § 2

Eine straßenseitige Wohnnutzung im Erdgeschoss ist aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungsbetriebe und der Lärmsituation entlang der Idlhofgasse ausgeschlossen. Dieser straßenseitige ebenerdige Bereich mit 6 m Tiefe ist hingegen prädestiniert, mit einer funktionierenden Nutzungsdurchmischung zur Belebung des Straßenraums beizutragen. Mit dieser Festlegung sollen gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossbereichen möglicher Neubauten forciert werden. Für Gebäude mit Gewerbebereichen im Erdgeschoss wurde daher eine Geschosshöhe von min. 4,00 m und somit auch eine erhöhte Gebäudehöhe (abhängig von der Anzahl der Obergeschosse) definiert. Für den Lärmschutz der rückwärtigen Hofbereiche und zur gewünschten Belebung der Erdgeschosszone sind entlang der Idlhofgasse nur geschlossene Fassaden zulässig und offene Durchgänge sind ausgeschlossen. Entlang der anderen Straßen sind offene Durchgänge auf max. 5m Breite zu begrenzen.

Wohnungsgröße § 2

Die durchschnittliche Wohnungsgröße im Geschoßwohnbau beträgt in Graz ca. 68 – 69 m². Zumindest rund 3/4 dieses Wertes müssen im ggst. Planungsgebiet neu errichtete oder durch Nutzungsänderung entstehende Wohnbauten erreichen. Größere Projekte dürfen nicht nur einen einzigen Wohnungstyp anbieten. Dies trägt der gesunkenen durchschnittlichen Haushaltsgröße und gebotenen Ressourcenschonung ebenso Rechnung wie dem Ziel der sozialen Nachhaltigkeit und einer Eindämmung der Bewohner:innenfluktuation.

Daher wurde festgelegt, dass die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten auf einem Bauplatz mind. 50 m² betragen muss. Ausgenommen von dieser Regelung sind Student:innen- und Pflegeheime, Betreutes Wohnen und dgl.

Ungeachtet dessen wird für alle Wohneinheiten eine Mindestwohnungsgröße mit 30 m² Wohnnutzfläche festgelegt.

Baufelder § 3

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.

Bebauungsgrad § 3

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.

Der im Bebauungsplan festgelegte bauliche Rahmen für die Baufelder A und B ermöglicht insbesondere hofseitig eine variantenreiche Anordnung der Gebäudeumrisse. Damit soll ein gewisser planerischer Spielraum für nachfolgende (Wettbewerbs-)Verfahren ermöglicht werden. Ziel ist dennoch die Sicherung von ausreichenden Grünflächen. Daher wurde für die Baufelder A und B ein Bebauungsgrad festgelegt, welcher das Ausmaß an überbauter Fläche zu freien Grünflächen regeln soll.

Für die übrigen Bauplätze entlang der Straßen gilt, dass das maximale Ausmaß des Bebauungsgrades durch die Baugrenz- und Baufluchtlinien bestimmt wird. Zusätzlich können Balkone und Vordächer im Ausmaß von maximal 2,00 m über der Baugrenzlinie sowie Flugdächern und Nebengebäude im Maximalausmaß von max. 5 % der jeweiligen Hoffläche eingerechnet werden.

Bebauungsdichte § 3

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.) für Dachraumausbauten zulässig.

Bei einigen Häusern sind die bestehenden Dachräume noch nicht bzw. nur teilweise ausgebaut. Für diese Häuser, welche meist auf kleinen Parzellen stehen, gibt es daher noch das Entwicklungspotential von Dachraumausbauten im Rahmen der Festlegungen im Bebauungsplan.

Die im Plan vorgesehene Dichteüberschreitung orientiert sich damit am tatsächlichen Bestand und unterstützt eine nachhaltige Siedlungsentwicklung.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ergeben sich bei einer maximalen Bebauungsdichte von 1,5 bezogen auf die Baulandfläche folgendes Ausmaß an Bruttogeschossfläche:

Prankergasse 22 (Baufeld A): 8.793 m² (Bruttobaufeldfläche 5.862 m² x 1,5)

Niesenberggasse 23 + 25 (Baufeld B): 3.552 m² (Bruttobaufeldfläche 2.368 m² x 1,5)

Durch die Herausteilung der öffentlichen Parkflächen ergeben sich reduzierte Nettobaufelder.

Die Umlegung dieser Bruttogeschossfläche ergibt bezogen auf das Nettobaufeld folgende Bebauungsdichten:

	Baufeld A	Baufeld B
Bruttogeschossfläche	8.793 m ²	3.552 m ²
Baufeldfläche	5.472 m ²	2.055 m ²
Bebauungsdichte	1,61	1,73

Damit wird bei einer Neubebauung das Maximalausmaß an zukünftigen Baumassen derart festgelegt, dass der im Flächenwidmungsplan angegebene Höchstwert bezogen auf das derzeitige Bauland nicht überschritten wird.

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.

Abstände § 3

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

Unterbaute Fläche - Grünflächenfaktor § 3

Aufgrund der komplexen Parzellenzuschnitte und um in nachfolgenden Planungen wirtschaftliche Grundrisslösungen für Tiefgaragen zu ermöglichen, wurde auf die Festlegung einer unterirdischen Baugrenzlinie für Tiefgaragen im 05.36.0 Bebauungsplan verzichtet. Durch einen Mindestanteil von 20 % nicht unterbauter Fläche pro Bauplatz wird ein Mindestanteil an Grünflächen gesichert. Auf diesen können nachhaltige Baumstandorte geschaffen werden. Zudem darf der erhaltenswerte Baum in der Nähe der Klostermauer nicht unterbaut 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 05.36.0 Bebauungsplan ist diese im Zuge der nachgereichten Bewilligungsverfahren verpflichtend anzuwenden und auf Basis konkreter Einreichpläne (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.

Flugdächer / Nebengebäude § 3

Um einer „Verhüttelung“ der unbebauten Freiflächen entgegenzuwirken, sind pro Bauplatz Nebengebäude und Flugdächer mit einem max. Gesamtausmaß von max. 5 % der Hoffläche zulässig.

Baugrenzlinien, Baufluchtlinien, Höhenzonierungslinien § 4

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

Es wird auch darauf geachtet, dass innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit wirtschaftlichen Grundrissen sowie adäquatem Freiflächenanteil möglich ist.

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

Balkone und Vordächer können maximal 2,0 m über die Baugrenzlinien hervortreten. Ziel der Festlegung zur Auskragung von Balkonen ist die Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich. Überbordende Balkontiefen könnten die klare Struktur der Baukörper konterkarieren. Im Sinne der Begrünung und Aufenthaltsqualität helfen begrenzte Balkontiefen, dass wertvolle Frei- und Grünflächen nicht zu stark verschattet oder überbaut werden.

Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer § 5

Im Planwerk wurden die maximal zulässigen Geschosszahlen eingetragen.

In der Verordnung wurden dazu die jeweils maximal zulässigen Gesamthöhen (Ges.H. max.) festgelegt.

Als **Höhenbezug** gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau. Das Gehsteigniveau bildet eine eindeutig definierte Grundlage für die Höhenfestlegung der Bebauung. Geringfügige Niveauunterschiede im Verlauf wurden in der Festlegung der 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.

Zulässige Dachformen sind Satteldächer und Waldmächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° und Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10°. Die Dachneigung von 35° bis 45° entspricht den historischen Dächern einer gründerzeitlichen Blockrandbebauung.

Vorgaben zu Dachformen dienen der städtebaulichen Einheitlichkeit, der Einbindung in das bestehende Ortsbild und der Sicherstellung einer geordneten, gestalterisch hochwertigen Dachlandschaft.

Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis 10 Grad sind zu begrünen. 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.

Formale Gestaltung von Gebäuden § 6

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der typischen architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich. Laubengänge tragen nicht an Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum bei. Das städtische Umfeld wird vielmehr von urbanen Fassaden geprägt.

Zur Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Gebietsbereich dürfen Balkone hofseitig maximal 2,00 m über die Baugrenzlinie vortreten.

Hofseitige Balkone § 6

Hofseitige Balkone müssen einen seitlichen Mindestabstand entsprechend ihrer Tiefe zur Nachbargrundgrenze einhalten, um Belichtung, Belüftung und Privatsphäre zu gewährleisten. Balkone und auskragende Terrassen oberhalb der Dachtraufe sind ausgeschlossen, da sie die städtebaulich prägende Dachsilhouette stören und das Erscheinungsbild der Straßenräume beeinträchtigen würden.

Hellbezugswert § 6

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, Färbungen 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.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: § 7 VERKEHRSANLAGEN

Die Anbindung der einzelnen Bauplätze erfolgt über das öffentliche Straßennetz entlang der Prankergasse, Idlhofgasse und Niesenberggasse.

Für das Bau Feld A wurde die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage in ungefähre Lage im Plan festgelegt.

Die Festlegung der Lage der jeweiligen Zu- und Abfahrten für die restlichen Bauplätze erfolgt jeweils im Bauverfahren nach verkehrstechnischen Kriterien und ist mit dem Straßenamt der Stadt Graz abzustimmen.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung einer „Stadt der kurzen Wege“ wurde im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf auch Gehwegverbindungen von der Idlhofgasse bis zur Areal der Elisabethinen und weiters entlang der Klostermauer bis zur Niesenberggasse (gelb punktierte Darstellungen im Plan) in ungefähre Lage – eingetragen.

Eine Weiterführung der querenden Verbindung mit einem Durchstoß durch die Klostermauer und Richtung Süden über die Liegenschaft des Krankenhauses der Elisabethinen zur Prankergasse wurde zur Veranschaulichung in einer grau punktierten Linie eingezeichnet.

Die Umsetzung dieser Gehwegverbindungen erfordert – über das Bebauungsplanverfahren hinaus – die Erstellung privatrechtlicher Vereinbarungen.

PKW-Abstellplätze § 7

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 70 - 80 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.

Zudem beinhaltet die Stellungnahme der Verkehrsplanung ergänzend für folgende Nutzungen Stellplatzschlüssel:

Für Büronutzung sind je Dienstnehmer bzw. Besucher:innen- Gruppe zwischen 0,13 und 0,24 PKW-Abstellplätze herzustellen.

Für Verkaufsgeschäft-Nutzungen sind je 100 m² Verkaufsfläche bzw. Besucher:innen- Gruppe „intensiv“ zwischen 0,4 - 5 PKW-Abstellplätze herzustellen.

Für Gastgewerbliche Nutzungen sind je Sitzplatz 0,1 - 0,4 PKW-Abstellplätze für Kund:innen herzustellen.

Für Studentenheimnutzungen sind je 6 - 25 Betten ein PKW-Abstellplatz herzustellen.

Für Hotelnutzungen sind je Mieteinheit zwischen 0,18 und 1,0 PKW-Abstellplätze herzustellen.

Für Versammlungsstätten wie Theater, Konzertsäle sind je Besucher:innen-Gruppe zwischen 0,05 und 0,15 PKW-Abstellplätze herzustellen.

Befreiung von der Stellplatzverpflichtung § 7

Für Bauplätze unter 800 m² kann aufgrund der geringen Bauplatzgröße von der Errichtung der notwendigen Pflichtabstellplätze gem. § 7 (2) abgesehen werden.

Die Befreiung von der Stellplatzverpflichtung gemäß § 89 Stmk. Baugesetz trägt zur Flächenoptimierung und nachhaltigen Verdichtung im innerstädtischen Bereich bei. Sie fördert eine urbane Bebauung ohne übermäßige Flächenbindung für Kfz-Stellplätze.

Die 800 m²-Grenze ist eine planungsrechtlich definierte Schwelle, die eine Abwägung zwischen Mobilitätsbedarf, Grundstücksgröße und städtebaulicher Qualität ermöglicht.

Die Mindestgrundstücksgröße ist erforderlich, weil kleinere Bauplätze aufgrund ihrer geometrischen Form – insbesondere geringer Breite und unzureichender Tiefenverhältnisse – die städtebaulich verträgliche Unterbringung von Tiefgaragenstellplätzen nicht zulassen. Die notwendige Rampen- und Zufahrtsgeometrie würde auf kleinen Grundstücken unverhältnismäßig viel Fläche beanspruchen und die Bebauung stark einschränken.

Da der gesamte Planungsbereich in der höchsten Kategorie der öffentlichen Verkehrsanbindung liegt, ist die Erreichbarkeit durch Bus und Straßenbahn gesichert, wodurch der Bedarf an privaten Stellplätzen deutlich reduziert wird. Diese Regelung unterstützt die Ziele der Stadtentwicklung hinsichtlich klimafreundlicher Mobilität, Reduktion des motorisierten Individualverkehrs und Förderung multimodaler Verkehrsangebote. Gleichzeitig wird die Versiegelung durch Stellplatzflächen minimiert und die Qualität der Freiräume verbessert.

Fahrradabstellplätze § 7

Für eine nahe und geschützte Abstellmöglichkeit von Fahrrädern erscheint es zweckmäßig oberirdische Fahrradabstellanlagen überwiegend im Gebäude zu errichten. Damit sollen wertvolle Freiflächen nicht durch ein hohes Ausmaß an Fahrradabstellplätzen belegt werden.

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 Besucher:innen 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.

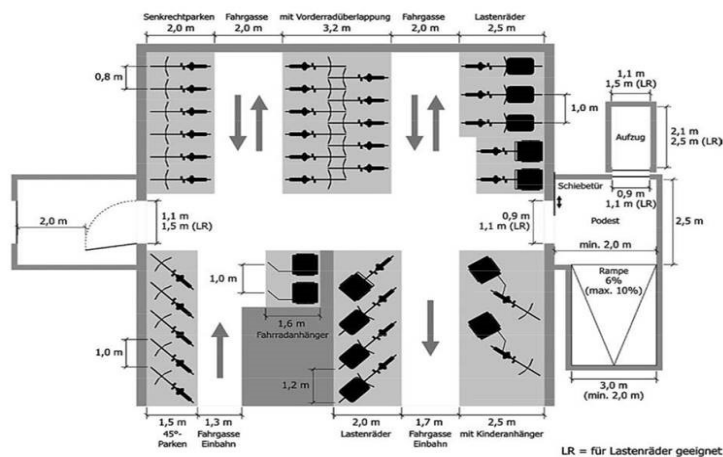


Abbildung 1: Mindestmaße für ebenerdige Fahrradaufstellung und Zufahrten bzw. Zugänge, Vgl.: RVS 03.02.13, S. 81

6. Inhalt des Bebauungsplanes: § 8 FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

Das Planungsgebiet weist im Bestand wenig begrünte Bereiche auf.

Bei Bauvorhaben sind Freiflächen, sofern sie nicht der Erschließung (Gehwege, Terrassen) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. Dies dient der Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und der Schaffung 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 Anlagen sollen als allgemeine Grünanlagen und für Kleinkinderspielflächen genutzt werden.

Der Bebauungsplan legt zudem 2 öffentliche Parkflächen fest:

Idlhofgasse: ca. 300 m²

Niesenberggasse: ca. 380 m²

Diese Pocketparks sind durch die Lage an den öffentlichen Straßen und durch die Anbindung mit öffentlichen Fußwegen gut erreichbar und sollen für den Gebietsbereich einen grünräumlichen Mehrwert generieren.

Für die Sicherung dieser Flächen von übergeordneter Bedeutung wird von der Abteilung 8/4 – Immobilienabteilung eine zivilrechtliche Vereinbarung vorbereitet.

Baumpflanzungen § 8

Im Sinne der Baulanddurchgrünung und der Schaffung von adäquaten, der städtischen Lage angemessenen und begrüntem Freiräume sind gemäß Plan großkronige und mittelkronige Laubbäume zu pflanzen. Dabei sind geringfügige Standortabweichungen zulässig um auf Detailplanungen und Wegführungen reagieren zu können.

Um eine langfristig gute Entwicklungsfähigkeit dieser Baumpflanzungen zu sichern, dürfen diese Flächen nicht unterbaut werden.

Für eine gute und gleichmäßige Durchgrünung der Freiräume zu erhalten, sind bei Neubauten eine Mindestanzahl an Laubbäumen vorzusehen.: Je 150 m² Hoffläche ist zumindest ein kleinkroniger Laubbaum und je 250 m² Hoffläche ist zumindest ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der zu erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.

Zudem wurden im Plan jener erhaltenswerte Baum eingetragen, welcher eine grünräumlich bedeutende Wirkung erzielt.

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 § 8

Um eine intensive Begrünung der hofseitigen Freiflächen zu gewährleisten, sind nicht überbaute Tiefgaragen mit einer ökologisch wirksamen Überschüttung (Vegetationsschicht min. 1 m Höhe) auszuführen. Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationstragschicht von mind. 1,5 m Höhe im Bereich des Wurzelraums vorzusehen.

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.

Stützmauern / Geländeänderungen § 8

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. In dem betreffenden Gebiet, das weitgehend eben ist, sind hohe Stützmauern aus städtebaulicher Sicht weder notwendig noch gestalterisch erwünscht. Die Begrenzung auf maximal 0,5 m dient der Sicherung eines sanften Übergangs zwischen Baukörper und Freiraum und verhindert harte Geländekanten, die das gebietstypische Ortsbild stören könnten. Niedrige Stützmauern ermöglichen eine bessere Einbindung in die Topografie, fördern die Durchgrünung und tragen zur Aufenthaltsqualität bei. Zudem wird so vermieden, dass private Grundstücke durch massive Mauern abgeschottet oder visuell dominiert werden. Die Maßnahme unterstützt somit die Ziele der Freiraumgestaltung, der sozialen Durchlässigkeit und der städtebaulichen Integration in ein harmonisches Gesamtbild.

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 Kinderspielflächen, bei bestehenden Mulden und im Bereich von Baumpflanzungen wurden punktuelle Überschreitungen der max. Geländeänderungen zur Modellierung/Gestaltung der Freiflächen ermöglicht.

Außenanlageplan § 8

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- undstattungsangaben der Freiflächen sowie der Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung.

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

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

7. Inhalt des Bebauungsplanes: § 9 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.

Ein Bebauungsplan zeigt mit den festgelegten Baugrenz- und Baufluchtlinien, sowie Höhenfestlegungen den baulichen Rahmen für zukünftige Bauverfahren auf, jedoch zwingt nicht bestehende Gebäude abzubauen.

8. Inhalt des Bebauungsplanes: § 10 SONSTIGES

Werbeanlagen § 10

Die Eingrenzung der Werbeeinrichtungen hinsichtlich der Lage und Größe dient dem Ziel einer hohen gestalterischen Qualität im Straßenbild. Werbeeinrichtungen sind dabei ausschließlich angebracht an der Fassade des Erdgeschosses bis zur Oberkante von 5 m zulässig.

Einfriedungen § 10

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

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

Im Falle besonderer Erfordernisse aus der Nutzung eines Gebäudes (z.B. Kindergärten usw.) sind Einfriedungen bis 1,80 m zulässig.

Müllsammelstellen § 10

Müllsammelstellen sind im Sinne des städtebaulichen Gestaltungsanspruchs innerhalb der Baufluchtlinien und Baugrenzen innerhalb der Hauptgebäude anzuordnen. Das Müllunterflursystem ist im Planungsgebiet unzulässig. Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren.

9. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 05.36.0 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 mehrfärbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter und violetter 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 Stadt Graz.
- Die Verständigung der Einwender:innen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)