

GZ: A14_016555/2013

Bearbeiter:
Artés/Konrad

04.16.0 Bebauungsplan

„Sigmundstadl – Mühlgasse – Weißeneggergasse“

IV.Bez., KG Lend

Graz, 15.03.2018
Dok: BBPL 04.16.0

Sigmundstadl – Mühlgasse – Weißeneggergasse

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Aufgrund diverser Anfragen und laufender Bauverfahren wurde im Sinne des Deckplans 1 (Bebauungsplanpflicht zum Zwecke der Freihaltung von Innenhöfen) die Erstellung eines Bebauungsplanes vorgenommen, um fachliche Grundvoraussetzungen für einzelne Verfahren gesamtheitlich abzuklären.

Grundlage für den Bebauungsplan - Rechtsplan „04.16.0 Sigmundstadl – Mühlgasse – Weißeneggergasse“, ist die dem Akt angeschlossene, von der Stadtplanung in Auftrag gegebene Bebauungsstudie, Verfasser *lebidris architektur ZT*.

Das Planungsgebiet umfasst das Geviert Sigmundstadl – Mühlgasse – Weißeneggergasse und weist gesamt eine Größe von ca. 15.200m² auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2-1,4 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten (gemäß 4.0 STEK § 26, Abs. 26) erforderlich.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) befindet sich das Planungsgebiet innerhalb der „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,0

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage ist die Erstellung eines Bebauungsplanes in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten (gemäß 4.0 STEK § 26, Abs. 26) erforderlich.

Das 4.0 Stadtentwicklungskonzept sieht gemäß VO, Kapitel V §26 (26) und Teil C, Kapitel 2.9 zum Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen Folgendes vor:

- Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen für Bereiche mit bestehender oder angestrebter Blockrandbebauung. Die davon betroffenen Gebiete und damit verknüpften Kriterien sind im Flächenwidmungsplan festzulegen.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde daher ein Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes -Bebauungsstudie, Verfasser *lebidris architektur ZT.*, durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplan Entwurfes haben folgende Abstimmungen stattgefunden:

- Verkehrsplanung am 10.02.2014
- Straßenamt am 10.02.2014
- Bau- und Anlagenbehörde am 03.04.2014
- Stadtvermessungsamt: Luftbildauswertung vom 10.04.2014

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 02.07.2014. über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 04.16.0 Bebauungsplan – Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 16.07.2014.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 17.07.2014 bis zum 25.09.2014 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 15.09.2014 durchgeführt.

Im Oktober 2014 fand zusätzlich eine Anhörung statt (Gst. 693).

Nach erfolgter Auflage des Entwurfes wurden in Zusammenhang mit den Einwendungen diverse Besprechungen abgehalten (interne Rechtsberatungen, Informationsgespräche mit Externen bzgl.div. Anliegen).

Nachdem diverse Bauverfahren bebauungsplankonform (Baulückenschließung) abgewickelt werden konnten, war der Beschluss des Bebauungsplanes nicht prioritär zu bearbeiten.

Bezüglich der Einwendungserledigung und baurechtlicher Belange hat sich der 04.16.0 Bebauungsplan „Sigmundstadl – Mühlgasse – Weißeneggergasse“ in folgenden Punkten geändert:

Verordnung:

1. §3(3) Ergänzung um folgende Zeile:
- EZ 351; GstNr.693 max. Bebauungsgrad:0,53.
2. Diverse textliche redaktionelle Änderungen ohne inhaltliche Auswirkung (Angleichung an dzt. Standards)

Planwerk:

1. Die hofseitige Baugrenzlinie auf Gst.693 wurde auf die im Bebauungsplanbereich vergleichbaren bebaubaren Tiefen abgestimmt.
2. Änderung der Baugrenzlinien in Baufluchtlinien im hofseitigen Bereich der Grundstücke Sigmundstadl Hausnummer 13 bis 37,
3. Änderung der Baufluchtlinie in eine Baugrenzlinie im straßenseitigen Bereich der Liegenschaft Mühlgasse 24

Erläuterungsbericht:

1. Aktualisierung des Befundes
2. Diverse textliche redaktionelle Änderungen ohne inhaltliche Auswirkung (Angleichung an dzt. Standards)
3. Teilweise Ergänzungen der Begründungen
4. Hinzufügen einer Beilage (Bebauungsgradberechnung)

Aufgrund einer Änderung (§3(3) d.VO u. 1. Pkt. im Planwerk) wurde eine Anhörung durchgeführt und teilweise wiederholte Einwendungen eingebracht. Die Punkte 2. u. 3. im Planwerk sind aufgrund baurechtlicher Belange erforderlich.

Diese Änderungen haben keine negativen Rückwirkungen auf Eigentümer bzw. Dritte und bedingen daher keine weitere Anhörung.

3. Planungsgebiet

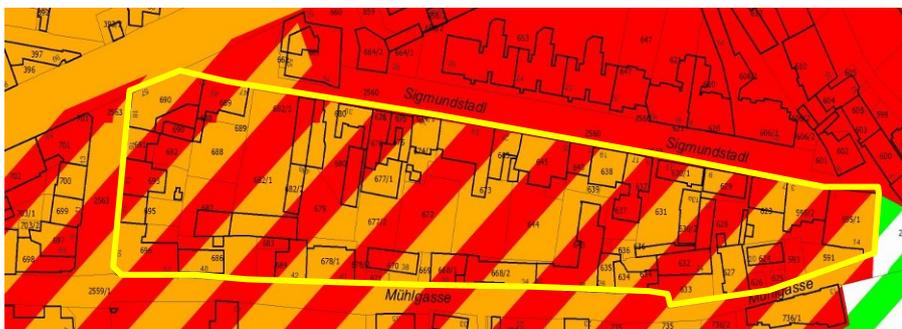
Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 15.200 m² auf und beinhaltet folgende Grundstücke unterschiedlicher EigentümerInnen:

690, 689,680, 676, 675,674/1,665, 645, 640,0638,637,630/1,629, 595/2, 595/1, 591, 593, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 630/2, 632, 633, 634, 636, 635, 639, 643, 644, 668/2,673,668/1,699, 672, 670, 671, 677/2, 677/1, 678/1, 679, 682/1, 682/2,683, 682/1, 687,688, 696,695, 693, 692, 691 ; KG Lend

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept und 4.02 Stadtentwicklungskonzept Entwurf-2. Auflage:

Gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept und 4.02 Stadtentwicklungskonzept Entwurf-2. Auflage (Auflage-Beschluss am 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) liegt das Planungsgebiet derzeit im Bereich *WOHNEN HOHER DICHTE / ZENTRUM*.



Ausschnitt aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept

Die gelbe Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet

In den Zielen und Maßnahmen lt. dem Stadtentwicklungskonzept wird dazu folgendes angeführt:

§18 WOHNEN HOHER DICHTEN / ZENTRUM: Innrestädtisches Wohn- und Mischgebiet

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

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

(4) Sicherung der Qualität von Innenhöfen: Das 4.0 Stadtentwicklungskonzept sieht gemäß VO, Kapitel V §26 (26) und Teil C, Kapitel 2.9 zum Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen Folgendes vor:

- Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen für Bereiche mit bestehender oder angestrebter Blockrandbebauung. Die davon betroffenen Gebiete und damit verknüpften Kriterien sind im Flächenwidmungsplan festzulegen.*
- Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konfliktrichtiger Nutzungen. Bei geeigneten Höfen ist eine Gliederung in Teilräume von angemessener Größe und kompaktem Zuschnitt zulässig, wobei jedoch die Auswirkungen auf den Wohnungsbestand zu berücksichtigen sind.*
- Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche.*
- Überschüttung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten mit einer ökologisch wirksamen Vegetationstragschicht.*
- Erhalt eines ökologisch wirksamen Mindestanteils an gewachsenem Boden (Regenwasserversickerung). Es sind zumindest 30% der jeweils zugeordneten Hoffläche anzustreben.*

(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 BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.

(9) Beschränkung der Bodenversiegelung.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept und 4.02 Stadtentwicklungskonzept Entwurf-2. Auflage (Auflage-Beschluss am 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):

(4.0 STEK und 4.02 STEK Entwurf-2. Auflage)

Lage innerhalb der Kernstadt

Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2): (4.0 STEK und 4.02 STEK Entwurf-2. Auflage)

Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof

- Verkehr (Deckplan 3): (4.0 STEK und 4.02 STEK Entwurf-2. Auflage)

Der Bauplatz liegt hinsichtlich der Erschließung mittels öffentlicher Verkehrsmittel in der Kategorie 1.

Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle, grüner Bereich lt. Karte): „Innerstädtische Bedienqualität“

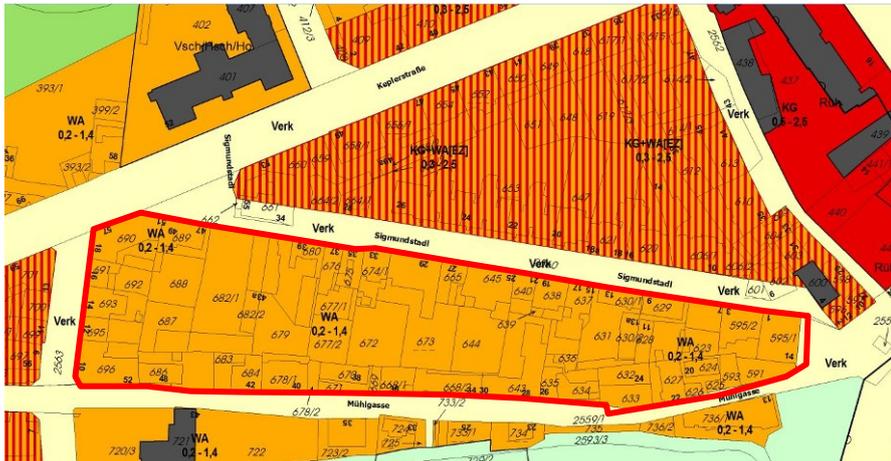
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in der Keplerstraße durch Buslinien gegeben.

- Einkaufszentren (Deckplan 5): (4.02 STEK Entwurf-2. Auflage)
Keine Einkaufszentren (D).

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

- Das Planungsgebiet liegt gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 im *Allgemeinen Wohngebiet* mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 1,4.



Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2. Auflage (Auflage-Beschluss am 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig) befindet sich das Planungsgebiet innerhalb der „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,0



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2. Auflage (Auflage-Beschluss am 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig).

Wie im 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2. Auflage ersichtlich sind straßenseitige Bereiche – primär im Nahebereich der Keplerstraße – tw. lärmbelastet.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM, Abs 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 Nachtstunden – überschritten wird.

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

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

Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan Deckplan 1 (Baulandzonierung):
gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan und 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2. Auflage:
Erstellung eines Bebauungsplanes in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten (gemäß 4.0 STEK § 26, Abs. 26) erforderlich.
- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2. Auflage) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBI Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage: 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. Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan (Entwurf-2.Auflage)

(Auflage-Beschluss am 16.06.2016, End-Beschluss am 11.05.2017, noch nicht rechtskräftig):

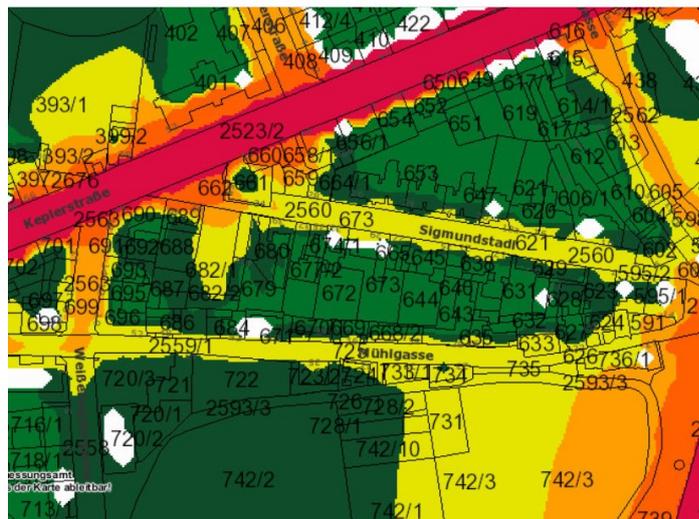
- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Das Planungsgebiet liegt bereits im kommunalen Entsorgungsbereich.
- Verkehrslärmkataster Nacht (Karte 2A):

Verkehrslärmkataster

Straßenverkehrslärm

L_{A,eq} in dB (Nacht)

30 - 35
35 - 39
39 - 44
44 - 49
49 - 54
54 - 59
59 - 64
64 - 69
69 - 74
74 - 79
79 - 80



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2. Auflage (Auflage-Beschluss), Verkehrslärmkataster.

Fernwärmeanschluss (Karte 3): Fernwärmeanschlussbereich (2013)

Gemäß § 22 (9) StROG 2010 hat jede Gemeinde für das Gemeindegebiet oder für Teile desselben die Verpflichtung zum Anschluss an ein Fernwärmesystem (Fernwärmeanschlussbereich) festzulegen, wenn

- a) sie in einem Vorranggebiet für lufthygienische Sanierung liegt
- b) sie ein kommunales Energiekonzept erlassen hat
- c) für die Errichtung und den Ausbau der Fernwärmeversorgung eine verbindliche Zusage des Fernwärmeversorgungsunternehmens vorliegt.

Es wurden elf Startgebiete mit der Verordnung im Jahr 2013 erlassen. Für das gegenständliche Planungsgebiet, Teilgebiet 04/001 (Bereich Sigmundstadl – Mühlgasse – Weißeneggergasse), besteht seit 2013 eine Fernwärmeanschlussverpflichtung.

1.0 Räumliches Leitbild Entwurf-2.Auflage: Planungsgrundlage

(Auflage-Beschluss 08.02.2018)

Teilraum 3 Murvorstadt- Lend- Gries

Bereichstyp Blockrandbebauung

Bereichstyp § 4 Abs 2: Blockrandbebauung (Auszugsweise Zitate):

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

§6 Festlegungen Gesamtstadt: ...Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe; Tiefgarage im Neubaufall, keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten;... Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden...

- Stadtklimaanalyse

Klimatop Zone 1: Innerstädtische Wärmeinsel (Kernzone ganzjährig)

Planerische Empfehlungen: Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung,

Flächenentsiegelung weitestgehend durchführen

- Situierung und Umgebung

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet befindet sich ungefähr 200m östlich des Lendplatzes, in südlicher Lage befindet sich der Volksgartenpark.

Die Bebauung des Quartiers weist in überwiegender Anzahl die stadträumliche Qualität der Blockrandbebauung zwischen Sigmundstadl, Weißeneggergasse und Mühlgasse auf. Das Quartier weist dabei eine Mischung aus gründerzeitlicher Bebauung und Murvorstadt sowie von vereinzelt niedrigen Gebäuden mit Einfamilienhauscharakter in offener Bebauung auf.



Luftbild 1 (2011):
Auszug aus den
GeoDaten-Graz.

Die rote
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.



Luftbild 2/Schrägaufnahme: Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria; Blick in Nord-Richtung



Luftbild 3/Schrägaufnahme: Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria; Blick in Süd-Richtung

Kleinräumige Umgebung:

Das Planungsgebiet liegt im Viertel „Sigmundstadl – Mühlgasse – Weißenegnergasse“. Die Höhe der Blockrandbebauung weist großteils 3-4 Geschosse auf.

Im Verlauf der Mühlgasse in Richtung Osten werden die Bebauung und Besitzverhältnisse heterogen und kleinteilig. Im Bereich Sigmundstadl/Josefigasse herrscht ein kleinteiliges vorstädtisches Konglomerat mit einer platzprägenden Rahmenbedingung.

Der Volksgartenpark bildet ein wertvolles naturräumliches „Gegenüber“ zum gegenständlichen Planungsgebiet.

- Topographie / Baumbestand
Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.
Das Planungsgebiet weist in den Innenhöfen eine Baumbestockung auf.
- Infrastruktur
Der Bereich ist infrastrukturell auf Grund der zentralen Lage sehr gut erschlossen.
Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 300m.

Nächstgelegene Schulen:

VS Gabelsberger, Gabelsbergerstraße 1, ca. 100m Entfernung

NMS Graz-Kepler, Keplerstraße 52, ca. 100m Entfernung

BRG Kepler, Keplerstraße 1, ca. 450m Entfernung

Nächstgelegener Kindergarten:

Städtischer Kindergarten Kinkgasse, Kinkgasse 2, ca. 250m Entfernung

- Erschließung/Verkehr
Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Mühlgasse, Sigmundstadl und in weiterer Folge über die Keplerstraße und Volksgartenstraße.

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

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

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

- Buslinie 40 und 67, Haltestelle Volksgartenstraße, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Buslinie 58 und 63, Haltestelle Marienplatz oder Lendplatz, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Regionalbuslinie G 10 (110,111) Haltestelle Lendplatz, ca. 30 Minuten Takt, exkl. Abend- und Wochenendverkehr

Im Bereich des Lendplatzes besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz. In der Keplerstraße ist ein Radweg und in der Weißeneggergasse ist eine „Radroute in einer Tempo 30-Straße“ vorhanden. Entlang der Volksgartenstraße befindet sich ein Busfahrstreifen der von RadfahrerInnen benutzt werden darf.

- Ver- und Entsorgung
Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich in der Mühlgasse, Sigmundstadl und Weißeneggergasse.

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

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet. Für das gegenständliche Planungsgebiet, Teilgebiet 04/001 (Bereich Sigmundstadl – Mühlgasse – Weißeneggergasse), besteht seit 2013 eine Fernwärmeanschlussverpflichtung.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG (siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsstudie wurde die Blockrandbebauung zwischen Sigmundstadl, Weißeneggergasse und Mühlgasse auf stadträumliche Qualitäten und Verdichtungspotentiale untersucht. Das vom Büro lebidris architektur ZT vorgelegte Gestaltungskonzept wurde geprüft, weiterentwickelt und als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es u.a., die Konzeptierung der Baumassen entlang der Straßen im Sinne einer Blockrandbebauung und weitgehende Entsiegelung und Freihaltung des Innenhofes zu sichern.

Durch die geschlossene Bebauung werden die straßenseitigen Lärmimmissionen abgeschirmt und ruhige Innenhöfe erreicht bzw. erhalten.

Der Blockrand soll als robuste städtebauliche Figur gestärkt werden. Der Hof ist als Grünraum von Einbauten freizuhalten.

Im Verlauf der Mühlgasse nach Osten werden Bebauung und Besitzverhältnisse auf den spitz zulaufenden Grundstücken zu heterogen und kleinteilig, um zu einer klaren Blockrandbebauung, mit entsprechend dimensioniertem Hof, verdichtet zu werden. Daher wird der Blockrand mit dem Bestandsgebäude Sigmundstadl 11 ostseitig geschlossen. Die hier bereits bestehende bzw. bewilligte Hofbebauung ist aus städtebaulicher Sicht auch zukünftig geeignet, den hofseitigen Übergang durch das untergeordnete „Gelenk“ zur gewünschten Struktur zu erhalten.

Für Sigmundstadl und Mühlgasse sind hofseitig aufgrund der Grundstücksfigurationen tw. auch Baufluchtlinien erforderlich. Im Bereich der Mühlgasse wird über mehrere Parzellen die Baufluchtlinie entlang der nordseitigen Grundgrenzen geführt, da ein Großteil der Grundstücke kaum Hofanteile hat und geringe Grundstückstiefen aufweist. Die rechtliche Möglichkeit der offenen Bebauung an den Grundgrenzen ist gegeben und für die Festlegung der Baufluchtlinie entscheidend.

Bei mehreren Liegenschaften (z.B. im Bereich Sigmundstadl) ist die Baufluchtlinie erforderlich, um im Interesse des bestehenden Ortsbildes bzw. der bestehenden straßenbegleitenden Blockrandbebauung sowie des angestrebten städtebaulichen Zieles die Fortführung der Blockrandbebauung zu ermöglichen. Daher kann erforderlichenfalls der baugesetzmäßige Abstand bis zur Eigentumsgrenze unterschritten werden.

Die Lage der hofseitigen, inneren Baugrenzlinien bzw. Baufluchtlinien orientiert sich an den für die Blockrandbebauung typischen und tw. bestehenden Gebäudetiefen.

Auf Grund von Bestandsgebäuden im Gebietsbereich kann bei den Grundstücken 684, 683 und 686 durch die baugesetzmäßigen Abstände (gemäß Steiermärkischen Baugesetz 1995) auf die Situation im Baubewilligungsverfahren bestmöglich reagiert werden.

Die Baufluchtlinie auf der Liegenschaft Mühlgasse 24 wurde in eine Baugrenzlinie verändert, da die Ausnutzung der Tiefe des Baukörpers zum Erreichen des Ziels der Blockrandbebauung bei der gegebenen Bauplatzfiguration nicht zwingend erforderlich ist.

Auch in der Mühlgasse 22 und 20 ist die Erhaltung und Sanierung des Bestandes unbenommen, jedoch sind keinerlei Erweiterungen zulässig.

Um eine zukünftige bauliche Entwicklung für das Grundstück 591 zu ermöglichen, wurde die gekuppelte Bebauung zu Grundstück 595/1 zugelassen, sofern keine privatrechtlichen Belange entgegenstehen.

Generell wird darauf hingewiesen, dass für die bauliche Entwicklung von mehreren Grundstücken des Bebauungsplangebietes privatrechtliche Vereinbarungen zwischen den GrundeigentümerInnen erfolgen müssen. Es wird dabei speziell auf eine Vielzahl an Fensterrechten hingewiesen. Trotzdem ist das längerfristig städtebaulich beabsichtigte Weiterentwicklungspotential im Bebauungsplanrahmen aufzuzeigen und zu verordnen. Rechtmäßiger Bestand ist dadurch nicht berührt.

Die bestehende Bebauung weist im Wesentlichen zwei Höhenentwicklungen auf: mit Traufhöhen von rund 13 bis 14m entlang des Sigmundstadl und in der Weißeneggergasse, sowie rund 8 bis 12m entlang der Mühlgasse.

Die Höhe der Blockrandbebauung wird von 3-4 auf 4-5 Geschosse angehoben. Die Erhöhung der Geschossanzahl ergibt sich einerseits durch andere Geschosshöhen als in den bestehenden Altbauten. Andererseits werden die Geschossanzahlen im Sinne des Zieles der Verdichtung entsprechend der Entwicklung im Gebietsbereich sowie unter Berücksichtigung der jeweiligen Straßenquerschnitte festgelegt.

Die privaten Grünflächen zwischen Sigmundstadl 1 und Mühlgasse 24 sollen als solche erhalten bleiben und sind von neuen Gebäuden freizuhalten. Eine freie Vorgartenzone ermöglicht an dieser Engstelle der Mühlgasse den Straßenraum optisch zu erweitern. In der Zone wären Neubauten aufgrund der Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse städtebaulich nicht sinnvoll entwickelbar.

Der durch den Blockrand gebildete große Hofbereich soll zukünftig auf Grund seiner länglichen und schmalen Ausprägung und im Sinne des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes von bestehenden Einbauten befreit und nichtmehr weiter bebaut werden. Durch den ausgeführten Widerspruch zu den städtebaulichen Grundlagen kann keine Bebauung vom „Inselgrundstück“ 672 zugelassen werden.

Bei Grundstücken, die eine Bestandsbebauung außerhalb von Bauflucht- und Baugrenzl原因en aufweisen, wird der Bebauungsgrad in einem solchen Maximalausmaß festgelegt, dass nur bei Bestandsentfernung (Hoffreimachung, Einhaltung der Straßenregulierung) eine Neubebauung bzw. Aufstockung möglich ist.

Die Ermittlung der jeweiligen in §3(3) der VO festgelegten maximalen Bebauungsgrade ist der angeschlossenen Beilage zu entnehmen.

§6 der Verordnung dient der bestmöglichen Sicherung einer innerstädtischen Weiterentwicklung des Gevierts. Z.B. wird geregelt, dass an die straßenseitigen Baufluchtlinien zu mindestens 75% anzubauen ist. Das Ausbilden von Loggien ist begrenzt möglich.

An dieser Stelle wird auch auf die Stadtklimatologischen Planungsempfehlungen für den gegenständlichen Bereich hingewiesen, Straßen und Höfe zu begrünen und Flächenentsiegelung weitestgehend durchzuführen.

Der Volksgartenpark ist dem Blockrand entlang der Mühlgasse durch Einzelbauten unterbrochen ein wertvolles naturräumliches Gegenüber.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Die Unterbringung der Pkw-Abstellplätze hat bei Neubauten in Tiefgaragen zu erfolgen. Der Stellplatzschlüssel bei Neubauten ist mit 85m² bis 95m² Bruttogeschossfläche je Stellplatz festgelegt.

Bei Neubauten sind ab einer Bauplatzgröße von 800 m² Stellplätze herzustellen da bei kleineren Bauplätzen eine Tiefgarage wirtschaftlich unzumutbar wäre.

Die Situierung der Fahrradabstellplätze für neu geplante Bebauungen hat ebenerdig, einfach erreichbar, abschließbar und im Gebäude integriert zu erfolgen. Die Anzahl der, dem Bauplatz zugeordneten Fahrradabstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren gem. OIB festgelegt werden.

Für die Verbreiterung der Engstelle im Straßenraum der Mühlgasse 20-22 ist die im Flächenwidmungsplan festgelegte Regulierung mit einer Mindestbreite von 6,0m ersichtlich gemacht.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG, SONSTIGES

(siehe dazu §§8 u. 9 der VO)

Die Durchgrünung der Innenhöfe soll im Einklang mit der Verordnung des Stadtentwicklungskonzeptes geschützt und revitalisiert werden (Entsiegelung und Reduktion der Innenhofbebauung-Hofentkernung, Fernhalten des motorisierten Verkehrs von der Oberfläche, Überschüttung von Tiefgaragen, etc.) und soll nicht mehr weiter bebaut werden (siehe Pkt. 3. Bebauung).

Die „Freiraumplanerischen Standards“ sind einzuhalten – wie zum Beispiel:

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden. Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm Humusschicht zu überdecken. Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen könnte nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse speziell abzustimmen. Flachdächer sind begrünt auszuführen. Die dient der Verbesserung der Durchgrünung und kann als Ersatz für fehlende bzw. zu geringe Grünflächenanteile über gewachsenem Boden angesehen werden und ist sowohl auf Grund des Siedlungsbildes (Ausblick auf begrünte Flächen), wegen der Dämpfung des Wärmeinseleffektes (günstiger Einfluss auf Kleinklima) etc. in Bereichen mit verdichteter Bebauungsstruktur von großer Bedeutung.

Dabei ist eine Substrathöhe von mindesten 8cm vorzusehen Die Begrünung von Dachflächen ist ein Beitrag zur Erhöhung und Erhaltung des Grünflächenanteils sowie zu einem für die BewohnerInnen gut und vielfältig nutzbaren sowie ansprechenden Siedlungsbildes. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie z.B. Stiegenhäuser und Lifte bzw. Ausbildungen technischen sowie energietechnischen Erfordernisses (Solaranlagen) u. dgl. Diese sind zum Schutz des Ortsbildes möglichst zu Minimieren. Empfohlen werden Lösungen, die eine maximale Begrünung der umliegenden Dachflächen erlauben.

Lärmschutzwände sowie großflächige Werbeanlagen sind aus Gründen des Orts- und Straßenbildes unzulässig.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 04.16.0 Bebauungsplan „Sigmundstadl – Mühlgasse – Weißeneggergasse“, besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)