

05.24.0 Bebauungsplan

Graz, 12.05.2016

„Niesenberggasse – Idlhofgasse – Annenstraße“
V. Bez., KG Gries

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Ansuchen vom 28.11.2014 ersucht die Wesiak GmbH als Eigentümerin der Liegenschaft Nr. 752; KG Gries um eine Baubewilligung für ein Wohnhaus. Das entsprechende Bauansuchen sieht die Errichtung eines Gebäudes mit einem dreigeschossigen Sockel (Höhe ca. 12,0 m) und zwei Wohntürmen mit ca. 40,0 m hohen Feuermauern in der Niesenberggasse Nr. 14-16 vor. Die Planung enthält ein offenes, überhöhtes Erdgeschoss mit einem Kindergarten (eine Gruppe) und zehn Wohngeschosse mit einer Bebauungsdichte von rd. 3,29. In einer Tiefgarage, die das gesamte Hofgrundstück umfasst, sind 40 PKW-Stellplätze vorgesehen.

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.

Das Planungsgebiet weist insgesamt eine Größe von ca. 13.200 m² auf. In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde daher ein Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung sowie der Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen in geschlossenen Siedlungsbereichen.

Es liegen folgende Vorplanungen und Stellungnahmen vor:

- Städtebauliches Entwicklungskonzept „Bahnhofsviertel Graz“ - Zechner & Zechner ZT-GmbH und 3:0 Landschaftsarchitektur (03/2008)
- Luftbildauswertung der Stadtvermessung vom 04.03.2015

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 08.07.2015 über die beabsichtigte Auflage des 05.24.0 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 22.07.2015.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 12 Wochen, in der Zeit von Donnerstag dem 23.07.2015 bis Donnerstag, dem 15.10.2015 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs. 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 23.09.2015 durchgeführt.

Während der Auflagefrist langten 54 Einwendungen und Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Der Verordnungstext wurde redigiert, hierbei wurden keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen (textliche Änderungen sind unterstrichen bzw. durchgestrichen dargestellt). Diese textliche Überarbeitung hat keine Rückwirkung auf Dritte.

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN

~~Zu den Bauplatzgrenzen:~~

- offene Bebauung
- gekuppelte Bebauung
- geschlossene Bebauung

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD

- (1) Eine Überschreitung des, im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte, ist ~~im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Bauflechtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen etc.)~~ zulässig.
- (2) Für die nachstehend angeführten Grundstücke gelten folgende maximale Bebauungsgrade, ~~die nicht überschritten werden dürfen:~~
(...)

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind jeweils die maximal zulässige Geschossanzahl, die maximal zulässige ~~traufseitige~~ Gebäudehöhe bzw. die maximal zulässige Gesamthöhe (Firsthöhe) sowie die zulässigen Dachformen eingetragen.
- (4) Auf den Liegenschaften Annenstraße 31-43 und Idlhofgasse 1-3 sind ausnahmslos Satteldächer zulässig; dies gilt nicht für hofseitige Zubauten.
~~Kühlgeräte, Ventilatoren u. dgl. sind nicht auf der Satteldachfläche, sondern~~
Haustechnikanlagen sind innerhalb des Dachraumes zu situieren.
- (6) ~~Technik und Lüftungsgeräte u. dgl. auf~~ **Haustechnikanlagen sind bei** Flachdächern ~~sind von Fassaden~~ mindestens 3,50 m zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (4) Bei Satteldächern sind Balkone ~~im bzw. über dem Traufenbereich~~ **in der Höhe der Dachtraufe** nicht zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in einer Tiefgarage oder im Hauptgebäude integriert herzustellen. ~~Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.~~
- (3) Tiefgaragenrampen sind ~~nach oben und seitlich~~ einzuhausen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

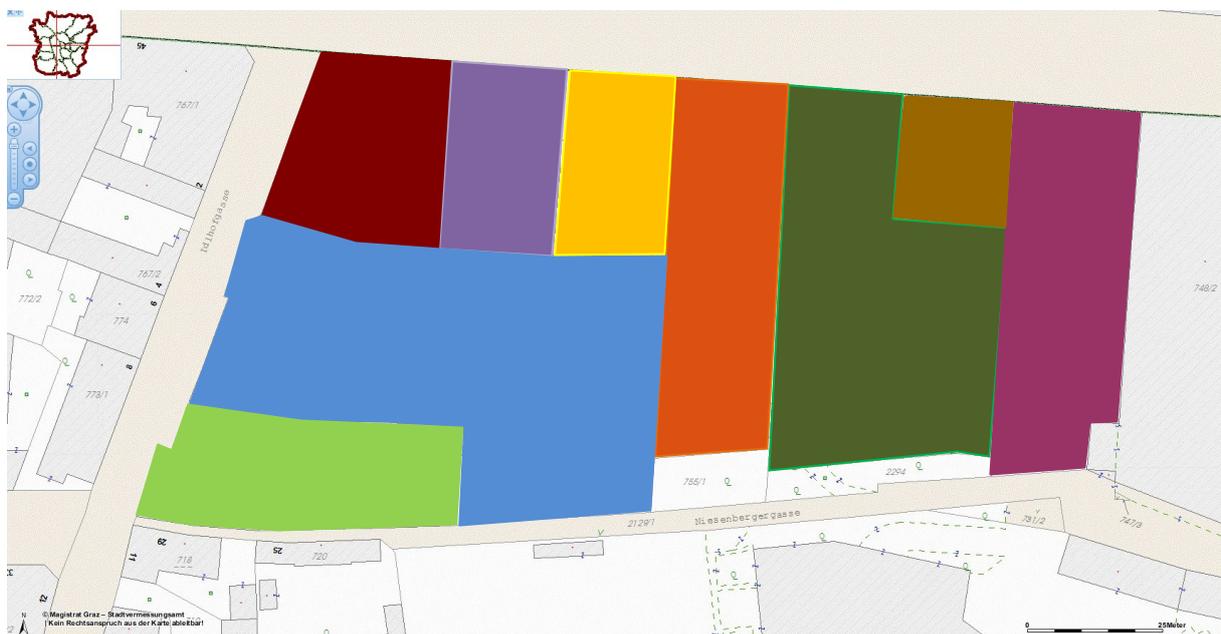
- (4) Für breitkronige, hochstämmige Bäume ist eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m² bei versickerungsfähigem Umfeld und von netto mind. 9,0 m² bei versiegeltem Umfeld vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 10,0 ~~bis 15,0~~ m.
- (5) Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume ist eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m² bei versickerungsfähigem Umfeld und von netto mind. 9,0 m² bei versiegeltem Umfeld vorzusehen. Der Mindestabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 6,0 ~~bis 10,0~~ m.
- (6) Die ~~oberste~~ Decke von ~~freiliegenden~~ nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe (~~ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge~~) niveaugleich mit dem angrenzenden, ~~gewachsenen~~ Gelände zu überdecken ~~und gärtnerisch auszugestalten~~.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen ~~an Gebäuden sind direkt an der Fassade zu montieren und dürfen ausschließlich im Bereich der Erdgeschoßzone angebracht werden~~ sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, zulässig.

3. Planungsgebiet

Das Bebauungsplangebiet steht im grundbücherlichen Eigentum von verschiedenen privaten und juristischen Personen. Die derzeitigen Eigentumsgrenzen sind der nachstehenden Skizze zu entnehmen, wobei mehrere Grundstücke eines Eigentümers als Bauplatz gesehen werden.



- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept:
„Stadtzentrum“

§ 10 ZENTRUM: Stadtzentrum

- (1) *Stärkung der Funktionen des Stadtzentrums und seiner urbanen Mischung aus Verwaltung, Kultur, Tourismus, Einzelhandel, Freizeitgestaltung und Unterhaltung sowie Wohnen.*
- (2) *Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.*
- (3) *Erhaltung und Gestaltung der Straßen- und Platzräume sowie der Struktur und Dimension der historischen Bebauung.*
- (4) *Sicherung eines engmaschigen Geh- und Radwegenetzes.*
- (5) *Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe § 26 Abs 26)*

§ 26 NATURRAUM UND UMWELT

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

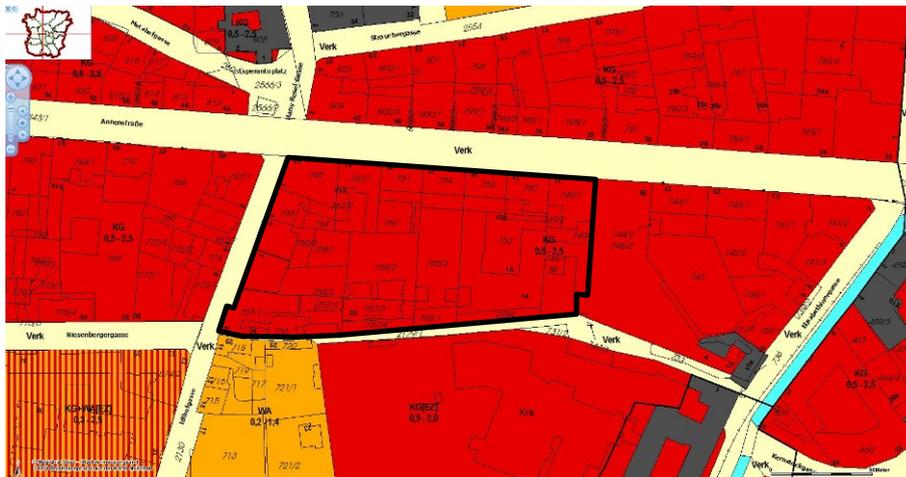


Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
 - Siedlungs- und Industrielandschaften
 - Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO §5 (3)

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
 - Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
- Verkehr (Deckplan 3):
 - Kategorie 1: „Innerstädtische Bedienqualität“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis -ende.
- Verkehrslärm (Deckplan 4):
 - Niesenberggasse: 44 bis 50 dB (L A,eq, Nacht)
 - Idlhofgasse: 60 bis 65 dB (L A,eq, Nacht)
 - Annenstraße: 70 bis 75 dB (L A,eq, Nacht)
- 3.0 Flächenwidmungsplan 2002
„Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 bis 2,5.
Hinweis: Im Auflage-Entwurf zum 4.0 Flächenwidmungsplan wurde die Nutzungskategorie „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5 beibehalten.



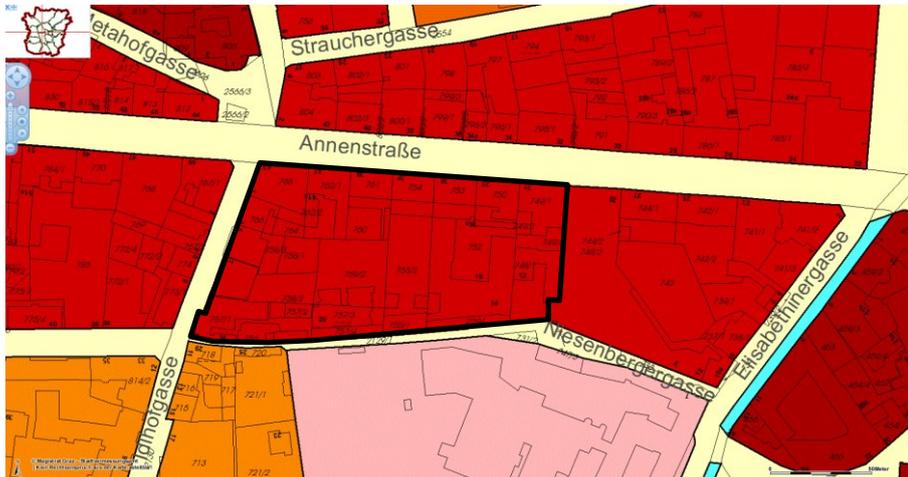
Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Baulandzonierung (Deckplan 1):
Bebauungsplanpflicht in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. 4.0 Stadtentwicklungskonzept, § 26 Abs. 26.
- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2) gem. § 30 (7) StROG 2010 iVm § 11 Abs 2 der VO zum 3.08 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 dieser Beschränkungszone.
- Räumliches Leitbild (Karte 4):
Gemäß „Räumlichem Leitbild“ ist der Planungsbereich (zwischen Annenstraße, Idlhofgasse und Niesenberggasse) sowie der östlich angrenzende Bereich bis zur Elisabethnergasse als „Blockrandbebauung der Vorgründerzeit, der Gründerzeit und des 20. Jahrhunderts“ ausgewiesen.

Bei dieser Ausweisung handelt es sich um das „Entwicklungsziel nach Bereichstyp“ gemäß Räumlichem Leitbild! Die Blockrandbebauung ist demgemäß als städtebauliche Zielvorstellung für das Planungsgebiet definiert.

Die Bereiche südlich der Niesenbergergasse (außerhalb des Planungsbereiches) sind im Räumlichen Leitbild als „Mehrgeschossige dichte raumbildende Wohnbebauung“ (orange Farbe im Bereich Idlhofgasse) bzw. als „Sondergebiete für öffentliche oder private zentrale Einrichtungen“ (rosa Farbe im Bereich Elisabethnergasse) definiert.



Auszug aus der Karte 4 zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011: aktuelles Versorgungsgebiet bzw. kurz- und mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme.
- Stadtklimaanalyse
Gemäß „Karte der planerischen Hinweise“ werden für den Gebietsbereich (Wärmeinselbereich mit dichter Bebauung, nachts Murtalabwind) eine Begrünung von Straßen und Höfen, Parks als Auflockerung sowie Flächenentsiegelung empfohlen.
- Sonstiges:
Der nördliche Teil des Planungsgebietes (Blockrandbebauung entlang der Annenstraße) befindet sich innerhalb der Weltkulturerbe-Pufferzone „Verbindungsachse Zentrum – Schloss Eggenberg“.
- **Situierung und Umgebung**

Das Planungsgebiet liegt an der südlichen Straßenseite der Annenstraße und wird im Westen von der Idlhofgasse und im Osten vom Gebäude des Annenhofkinos begrenzt. Die südliche Planungsgrenze bildet die Niesenbergergasse.

Die Annenstraße ist durch eine geschlossene Bebauungsstruktur mit überwiegend drei- bis fünfgeschossigen Wohn- und Bürogebäuden geprägt. Die Erdgeschosszonen sind (entsprechend ihrer historischen Entwicklung als Einkaufsstraße) gewerblich genutzt.

Ausnahmen in Bezug auf die Höhenentwicklung bilden siebengeschossige Gebäude an der nördlichen Straßenseite, wobei die gründerzeitliche Baustruktur offensichtlich nachträglich aufgestockt wurde.

Für diesen, direkt gegenüber vom Planungsgebiet liegenden Bereich wurde ein Bebauungsplan erstellt (04.18.0 Bebauungsplan „Annenstraße – Volksgartenstraße – Strauchergasse“), der eine traufseitige Gebäudehöhe von 13,50 – 20,00 m an der Annenstraße vorsieht.

Die geschlossene Bebauung wird im nördlichen Bereich der Idlhofgasse weitergeführt. Vor allem im Hinblick auf die Gebäudehöhen und die straßenseitigen Gebäudefluchten ist (von der Idlhofgasse 9) Richtung Süden ein heterogenes Erscheinungsbild gegeben. Die Gebäude Idlhofgasse 9-15 ragen deutlich in den Straßenraum und bilden (mit einer Durchgangslichte von rd. 1,50 m zwischen den Häusern 9 und 11) eine Engstelle in der Niesenbergergasse.

Südlich der Niesenbergergasse befindet sich das Areal des „Klosters und Spitals der Elisabethinnen“. Der Gebäudekomplex besteht aus dem historischen, zweigeschossigen Gebäudeteil an der Elisabethnergasse und den vier- bis sechsgeschossigen Neu- und Zubauten mit gärtnerisch gestalteten Grünflächen im westlichen Bereich.

Der Bereich östlich des Planungsgebietes ist durch das großflächige Gebäude des Annenhofkinos und einen stark versiegelten Hof mit einer Tiefgarage geprägt. Den baulichen Abschluss zur Elisabethnergasse hin bilden das sogenannte Roseggerhaus und zwei elfgeschossige Wohngebäude im Kreuzungsbereich mit der Niesenbergergasse.



Schrägaufnahme (2007): Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria; Blick in nördliche Richtung.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**
Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung vom 04.03.2015 leicht Richtung Westen ansteigend.
Eine Bestockung des Planungsgebietes ist vor allem im zentralen Hofbereich bzw. entlang der Niesenbergergasse gegeben.

Das Planungsgebiet ist überwiegend bebaut und weist entlang der Annenstraße und der Idlhofgasse eine drei- bis sechsgeschossige, geschlossene Bebauung auf. Im Bereich der Niesenbergergasse sind freistehende Wohnhäuser und teilweise noch gewerbliche Nutzungen im Hofbereich erkennbar.

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 100-350 m.

Nächstgelegene Schulen:

VS Graz – St. Andrä/ Grenadiergasse 1/ ca. 550 m Entfernung

NMS Graz – St. Andrä/ Grenadiergasse 1/ ca. 550 m Entfernung

Nächstgelegener Kindergarten:

Städt. Kindergarten / Niesenberggasse 37/ ca. 250 m Entfernung

Privatkindergarten MiniMex/ Kernstockgasse 21/ ca. 400 m Entfernung

- **Erschließung/Verkehr**

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Straßen: Niesenberggasse, Idlhofgasse und Annenstraße.



Auszug aus dem Kataster mit farblicher Hervorhebung von (Verkehrs-)Flächen im öffentlichen Gut.

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

Ausweisung gemäß Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

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

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

- Buslinien 40, 67 und 67E, Haltestelle „Roseggerhaus“ in der Volksgartenstraße, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Straßenbahnlinien 1,3,6 und 7, Haltestellen „Roseggerhaus“ und „Esperantoplatz/ Arbeiterkammer“ in der Annenstraße, ca. 5-10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Bahn- und Regionalbuslinien am Hauptbahnhof Graz in ca. 800 m Entfernung.

Über die angrenzenden Straßenzüge besteht ein 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.

Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich in den angrenzenden Straßen.

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem aktuellen Versorgungsgebiet bzw. kurz- und mittelfristig geplanten Erweiterungsgebiet Fernwärme.

Im Zuge des Bauverfahrens ist das Einvernehmen mit den Leitungsträgern herzustellen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Sowohl entlang der Annenstraße als auch an der Idlhofgasse ist im Bestand eine geschlossene Bebauung mit unterschiedlichen Höhen gegeben. Die Bauflucht- und Baugrenznlinien des Bebauungsplanes beschreiben diese Bebauungsstruktur in ihren Grundflächen; Verdichtungspotential ergibt sich in diesem Bereich ausschließlich durch Aufstockungen bis zu einer einheitlichen Trauf- und Firstlinie.

Aufgrund der bereits geplanten und ausgeführten Bauprojekte beschränken sich die Möglichkeiten zur Aufstockung auf die Liegenschaften Nr. 750, 762/1 und 765 (Annenstraße Nr. 33, 41 und 43). Für diese Bereiche wird daher auf die Festlegung eines Bebauungsgrades verzichtet.

Für die Bebauung Annenstraße 31-43 sowie die Gebäude Idlhofgasse 1-3 wird aufgrund ihrer Bedeutung für das Erscheinungsbild dieser wichtigen innerstädtischen Achse (Weltkulturerbe) die Errichtung von Satteldächern vorgeschrieben; ausgenommen hiervon sind hofseitige Zubauten.

Im Bereich der Kreuzung Idlhofgasse – Niesenberggasse (Grundstücke Nr. 756, 757/1 und 757/2) wird die bestehende Blockrandbebauung in ihrer Gebäudetiefe und ihrer Gebäudehöhe fortgeführt und somit ein Abschluss ausgebildet. Die bestehende Engstelle in der Niesenberggasse wird durch die Festlegung der Straßenfluchtlinien (Durchbindung des Geh- und Radweges mit einer Breite von 4,0 m) und der Bauflucht- und Baugrenznlinien in diesem Kreuzungsbereich deutlich aufgeweitet.

Im östlichen Teil der Liegenschaft Idlhofgasse 9 wird durch die Kuppelung an die bestehende Feuermauer des Gebäudes Niesenberggasse 20 eine städtebaulich adäquate Erweiterung des bestehenden Volumens ermöglicht. Die straßenseitige Bauflucht wird durch die Lage des bestehenden Gebäudes Niesenberggasse 20 definiert. Dadurch wird eine Beeinträchtigung des Bestandsgebäudes vermieden und eine klare Definition des Straßenraumes erreicht. Um eine sinnvolle städtebauliche Weiterentwicklung auf dieser Liegenschaft zu ermöglichen, wird das Bauvolumen nahe an die nördliche Grundstücksgrenze, durch Festlegung einer Baufluchtlinie im Abstand von 3,00 m zur Grundgrenze gerückt. Die nördlich angrenzende Liegenschaft ist mit einem sechsgeschossigen Gebäude als Teil der westlichen Blockrandbebauung (Idlhofgasse 7) bebaut; hofseitig (im Bereich der möglichen Bebauung am angrenzenden Grundstück) befinden sich die zugehörigen Freiflächen. Eine Bebauung dieses Hofbereiches wird durch den Bebauungsplan ausgeschlossen. Durch die festgelegte städtebauliche Disposition wird ein verträglicher Städtebau hergestellt (Verhältnis von Bestandsbebauung, Neubebauung und Freiflächen). Die Festlegung einer max. fünfgeschossigen Bebauung (begrenzt durch Bauflucht- und Baugrenznlinien) entspricht dem Gebietscharakter und stellt eine Fortsetzung des Erscheinungsbildes des Gebäudes

Niesenberggasse 20 Richtung Westen dar. Diese städtebauliche Argumentation wird durch die plangraphischen Festlegungen klar ausgedrückt.

Weiter östlich entlang der Niesenberggasse wird eine geschlossene bzw. gekuppelte Bebauung mit einer Höhe bis zu sechs Geschossen ermöglicht. Die straßenseitigen Baufluchten werden in diesem Bereich durch die bestehenden Flächen des öffentlichen Guts definiert. Die Höhenentwicklung im Bebauungsplan richtet sich nach den Beständen im Gebietsbereich sowie an der geplanten Breite des Straßenraumes (max. 10,0 m), wobei durch die betreffenden Festlegungen die Errichtung einer Erdgeschosses für Nutzungen wie z.B. Geschäfte, Büronutzung, Kinderbetreuungseinrichtungen ermöglicht wird.

Durch die Situierung der Baumassen an den angrenzenden Verkehrsflächen kann eine große, zusammenhängende Grünfläche im Hofbereich gesichert werden. Die hierfür notwendige Entkernung des Hofbereiches (vor allem auf den Grundstücken Nr. 748/1, 749/3 und 752) wird über die Festlegung eines max. Bebauungsgrades erreicht.

Im Gebietsbereich sind Wohngebäude mit innen liegender Erschließung charakteristisch. Straßenseitig vorragende Erker oder Balkone sind innerhalb der bestehenden Blockrandstruktur nicht erkennbar; lediglich die Ausbildung von Loggien ist im Bereich der Idlhofgasse und der Niesenberggasse gegeben. Demgegenüber ist die Ausbildung von hofseitigen Balkonen als ortstypisch zu bezeichnen. Die Errichtung von Gebäuden mit straßenseitiger Laubengangerschließung oder vor die Straßenflucht ragenden Balkonen und Erkern ist daher im Zusammenhang mit dem bestehenden Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht zulässig.

Der Bebauungsplan-Entwurf für den Gebietsbereich entspricht in seiner grundsätzlichen Konzeption dem städtebaulichen Entwicklungskonzept „Bahnhofsviertel Graz“ von Zechner & Zechner ZT-GmbH und 3:0 Landschaftsarchitektur. Im Bereich der Niesenberggasse wurden jedoch unter Bedachtnahme auf die Bestände und eine optimale Bebaubarkeit der Liegenschaften geringfügige Änderungen vorgenommen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Das Planungsgebiet wird von den Gemeindestraßen Niesenberggasse, Idlhofgasse und Annenstraße begrenzt.

Die Zufahrt mit Kraftfahrzeugen zu den bebaubaren Flächen im südlichen Bereich des Planungsgebietes erfolgt ausschließlich von Osten (von der Elisabethinergasse) in die Niesenberggasse. Das Grundstück Nr. 755/1 dient als Umkehre für KFZ; im westlichen Abschnitt der Niesenberggasse ist die Errichtung eines Geh- und Radweges geplant.

In folgenden Bereichen sind daher Abtretungsflächen erforderlich:

- Idlhofgasse 5 (Gst. Nr. 758/3): ca. 20 m² zur Straßenregulierung/ Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen
- Idlhofgasse 9 – Niesenberggasse (Gst. Nr. 756, 757/1): ca. 175 m² zur Straßenregulierung/ Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen (Geh- und Radweg)
- Niesenberggasse 20 (Gst. Nr. 757/4): ca. 62 m² zur Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen (Geh- und Radweg)
- Niesenberggasse 12 (Gst. Nr. 748/1): ca. 33 m² zur Straßenregulierung/ Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO):

Bei Neubauten sind die erforderlichen PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. PKW-Abstellflächen im Innenhof sind nicht zulässig.

Von der Festlegung einer Stellplatzanzahl wird abgesehen, weil für die Zweckmäßigkeit und Machbarkeit einer Garagierung auf den einzelnen Bauplätzen die jeweiligen Gebäudebestände und die Grundstücksgröße maßgeblich sind. Es gelten daher für die Stellplatzanzahl die Bestimmungen des § 89 BauG.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Der Bebauungsplan sieht durch die festgelegten bebaubaren Flächen und die Einfügung städtebaulich verträglicher Baumassen an der Niesenberggasse die Definition eines großräumigen, zusammenhängenden Innenhofes vor. Um den Erhalt bzw. eine adäquate Gestaltung der zusammenhängenden Grünflächen zu gewährleisten sind Tiefgaragen gemäß dem Bebauungsplan mit einer ökologisch wirksamen Vegetationsschicht von min. 1,0 m zu überschütten.

Die unbebauten Flächen sind durch den Erhalt der bestehenden Bestockung bzw. durch die Neupflanzung von klein- bis mittelkronigen Bäumen zu gestalten.

Im Baubewilligungsverfahren ist in enger Kooperation mit den zuständigen Magistratsabteilungen ein Außenanlagenplan auszuarbeiten wobei die freiraumplanerischen Standards einzuhalten sind. Bei sämtlichen Pflanzungen sind heimische Sorten zu bevorzugen.

Flachdächer sind begrünt auszuführen, dabei ist eine Substrathöhe von mindesten 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie z.B. Stiegenhäuser und Lifte bzw. Ausbildungen technischen Erfordernisses u. dgl.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 05.24.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als 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)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria, C=AT
	Datum/Zeit	2016-05-13T14:59:25+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.