

GZ: A14 - 070729/2017/0052

Bearbeiter: DDJ<sup>in</sup> Martina Weinzettl  
DI<sup>in</sup> Elisabeth Mahi

## 05.32.0 Bebauungsplan

„Ungergasse – Steinfeldgasse“

V. Bez., KG 63105 Gries

Graz, 17. Jänner 2019

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 23.11.2016 ersucht *Der Tonweber Projektentwicklungs- und Beteiligungs GesmbH* als einst bevollmächtigter Vertreter der Liegenschaften EZ 2497 und EZ 2318 mit den Gsten 893/12, 894/2, 893/1, 893/7, 893/8 KG 63105 Gries um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 6.437 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsgebiet als *Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenauschluss* mit einer Bebauungsdichte von 0,8-2,5 ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) ist zur Sicherstellung der geordneten Siedlungsentwicklung die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes i.d.g.F. liegt das Planungsareal im Bereich „*Wohnen hoher Dichte / Zentrum*“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Bebauungsstudie, Verfasser: Arch. Kadletz, Februar 2018
- Verkehrstechnisches Gutachten, Verfasser: verkehrplus GmbH, April 2018

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

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

### 2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 16. Mai 2018 über die beabsichtigte Auflage des 05.32.0 Bebauungsplanentwurfes „Ungergasse – Steinfeldgasse“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 30. Mai 2018.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 31. Mai bis zum 2. August 2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung hat am 26. Juni, im Geriatriischen gesundheitszentrum stattgefunden.

Während der Auflagefrist langten 57 Einwendungen und 2 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung bzw. baurechtlicher Belange hat sich der 05.32.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

Verordnung:

Folgende Streichung (*rot kursiv*):

**§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN, ABSTÄNDE**

(2) Die Baugrenzlinien u.- Baufluchtlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Zugänge zum Penthouse (~~8.-Geschoss~~) auf den Bauplätzen A und B, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Lifte, hofseitige Balkone, Vordächer und dergleichen.

**(3) § 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER**

(1) Im Plan sind jeweils ~~die maximal zulässige, oberirdische Geschossanzahl~~, die maximal zulässige Gebäudehöhe bzw. die maximal zulässige Gesamthöhe (Firsthöhe) sowie die zulässigen Dachformen eingetragen.

Planwerk:

Änderungen auf Bauplatz A und B:

- Im Planwerk wurde die Länge der hofseitigen Baukörper um ein Drittel gekürzt.
- Die Gebäudehöhe der hofseitigen Baukörper wurden von 22,0 m auf maximal 21,0 m beschränkt.
- Der Abstand zu den Bestandgebäuden in der Steinfeldgasse wurde erhöht.
- Das mögliche 8.Geschoss wurde ersatzlos gestrichen.
- Die Gebäudehöhen wurden am Bauplatz A und B von 26,0 m auf maximal 23,0 m wurden reduziert.

ANHÖRUNG

Aufgrund der Planänderung auf Bauplatz A und B, wurde eine Anhörung des betroffenen Eigentümers durchgeführt. Es gab innerhalb der Frist keine Rückmeldung.

Die Änderungen haben keine Rückwirkungen auf weitere Eigentümer bzw. Dritte.

**3. Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet liegt südwestlich des Grazer Stadtzentrum im Bezirk Gries, östlich Steinfeldgasse, südlich der Ungergasse und nördlich des Josef-Huber-Parks und weist eine Gesamtfläche von 6.437 m<sup>2</sup> auf

## Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

### ▪ 4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F.:

„Wohngebiet hoher Dichte“ überlagert mit der „Zentrumsfunktion“.



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes i.d.g.F..

Die gelbe Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

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

- (1) Sicherung der Wohnfunktion, Verdichtung von Beständen in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters.
- (2) Sicherung bzw. Verbesserung der Grünausstattung in Abstimmung auf die Bevölkerungsstruktur und -dichte.
- (3) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)
- (4) Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen.
- (5) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße
- (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (7) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.

#### § 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)

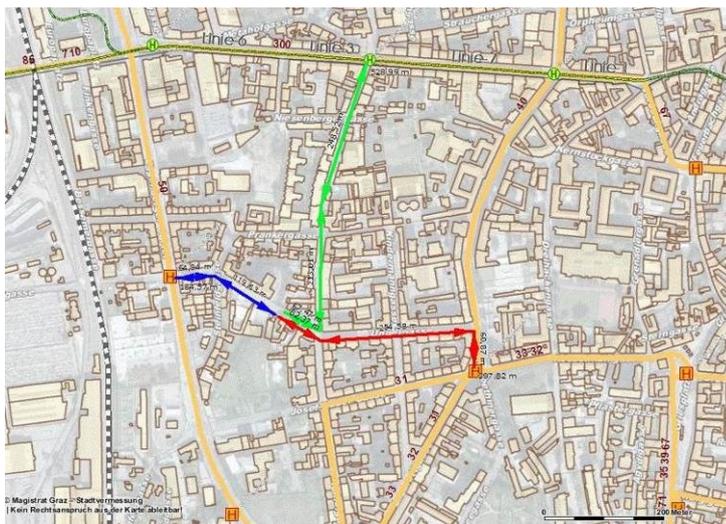
### Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F.:

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

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
  - Grundwasserschongebiet 1
  - Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
- Verkehr – ÖV Erschließung (Deckplan 3):  
 Der Bauplatz liegt in der Kategorie 4:  
 „Städtische Bedienqualität mit zeitlicher Einschränkung“  
 Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln.

Anbei die Entfernungen der fußläufigen Verbindungen/Gehlinien zu den umliegenden Haltestellen der Bus- und Straßenbahnlinien (siehe ebenso Grafik):

- Straßenbahnlinie Endstation 1, 3, 6 und 7 (grüne Linie)  
 Haltestelle Esperantoplatz/Arbeiterkammer: Entfernung ca. 510 m
- Buslinie 50 (blaue Linie)  
 Haltestelle Steinfeldfriedhof: Entfernung ca. 200 m
- Buslinie 31, 32, 33 und 40 (rote Linie)  
 Haltestelle Elisabethnergasse: Entfernung ca. 380 m



Auszug aus dem WebGIS  
 LebensQualitätsIndikatoren - LQI

- Verkehrslärmkataster-Straßenverkehrslärm (Deckplan 4):  
 Ungergasse: 60-65 dB ( $L_{Aeq}$ , Nacht)  
 Steinfeldgasse: 44-50 dB ( $L_{Aeq}$ , Nacht)
- 1.0 Räumliches Leitbild (Entwurf 2. Auflage):  
 Die Bausperre Verordnung zum 2. Entwurf des 1.0 Räumlichen Leitbildes der Landeshauptstadt Graz ist seit 9. Februar 2018 rechtswirksam.

Bereichstyp §4 Abs 2: Blockrandbebauung:

*Charakteristik: straßenbegleitende und straßenraumbildende Bebauung mit begrüntem Höfen und teilweise mit begrüntem Vorgärten, meist durchgehende Bauflucht, häufig einheitliche Traufhöhe.*

- § 6 Festlegungen zu den Bereichstypen (Gesamtstadt)

## § 4 Abs 2 (Blockrandbebauung)

<i>Rahmen der Geschößzahl:</i>	-
<i>Bebauungsweise:</i>	<i>geschlossen</i>
<i>Lage zur Straße:</i>	<i>straßenraumbildend, straßenbegleitend</i>
<i>Funktionsdurchmischung:</i>	<i>Im Zuge von Bauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen</i>
<i>Begrünung, Einfriedung, Sichtschutz u.a.</i>	<i>Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe</i>
<i>Zulässige Formen der Parkierung</i>	<i>Tiefgarage (im Neubaufall), keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten</i>
<i>Sonstige Festlegungen:</i>	<i>Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden</i>

- § 8 Festlegungen zu den Bereichstypen (Teilräume)  
3. Teilraum 3 – Murvorstadt Lend - Gries.

- Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsgebiet als *Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenauschluss* mit einer Bebauungsdichte von 0,8-2,5 ausgewiesen.

Die straßenseitigen Bereiche sind überwiegend als Lärmsanierungsgebiete gekennzeichnet (schwarz-strichlierte Schraffur).

Südöstlich des Planungsgebietes ist eine ca. 1.560 m<sup>2</sup> große Fläche als Vorbehaltsfläche *öffentlicher Park* ausgewiesen. Damit wäre u.a. die Erreichbarkeit des Josef-Huber-Parks von der Ungergasse ausgehend, gegeben.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die schwarz punktierte Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1):



- Klimatopkarte: *Städtische Wärmeinsel (Kernzone ganzjährig) (1)*
  - Klimatische Besonderheit: *Wärmeinselnbereich mit dichter Verbauung, nachts Murtalabwinde*
  - Planerische Empfehlungen: *Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, **Flächenentsiegelung durchführen***
- Sonstiges:  
Grazer Baumschutzverordnung idgF

### Situierung und Umgebung

Der Gebietsbereich ist durch eine sehr heterogene Bebauung geprägt. In den Straßenzügen der Ungergasse, der Idlhofgasse, der Prankerstraße und der Josef-Huber-Gasse sind vom 14-geschossigen Hochhaus, 8-geschossigen Wohnbauten, einzelner drei- bis viergeschossigen Geschosswohnbauten hin bis zur eingeschossigen Lagerhalle alles vorfindbar.

Ebenso heterogen sind die Dachformen und die Ausstattung mit Freiflächen und Grünflächen. Insgesamt weist das Planungsgebiet im Bestand aufgrund der Bestände an großflächigen Hallenbauten und Manipulationsflächen für Kfz der ehemaligen und derzeitigen Gewerbebetriebe einen hohen Versiegelungsgrad auf.



Luftbild 1/Schrägaufnahme (2015): Blick in westliche Richtung. © Stadt Graz – Stadtvermessung. Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.



Luftbild 2/Schrägaufnahme (2015): Blick in östliche Richtung. © Stadt Graz – Stadtvermessung. Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.



Luftbild 3/Schrägaufnahme (2015): Blick in nördliche Richtung. © Stadt Graz – Stadtvermessung. Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

### Kleinräumige Umgebung:

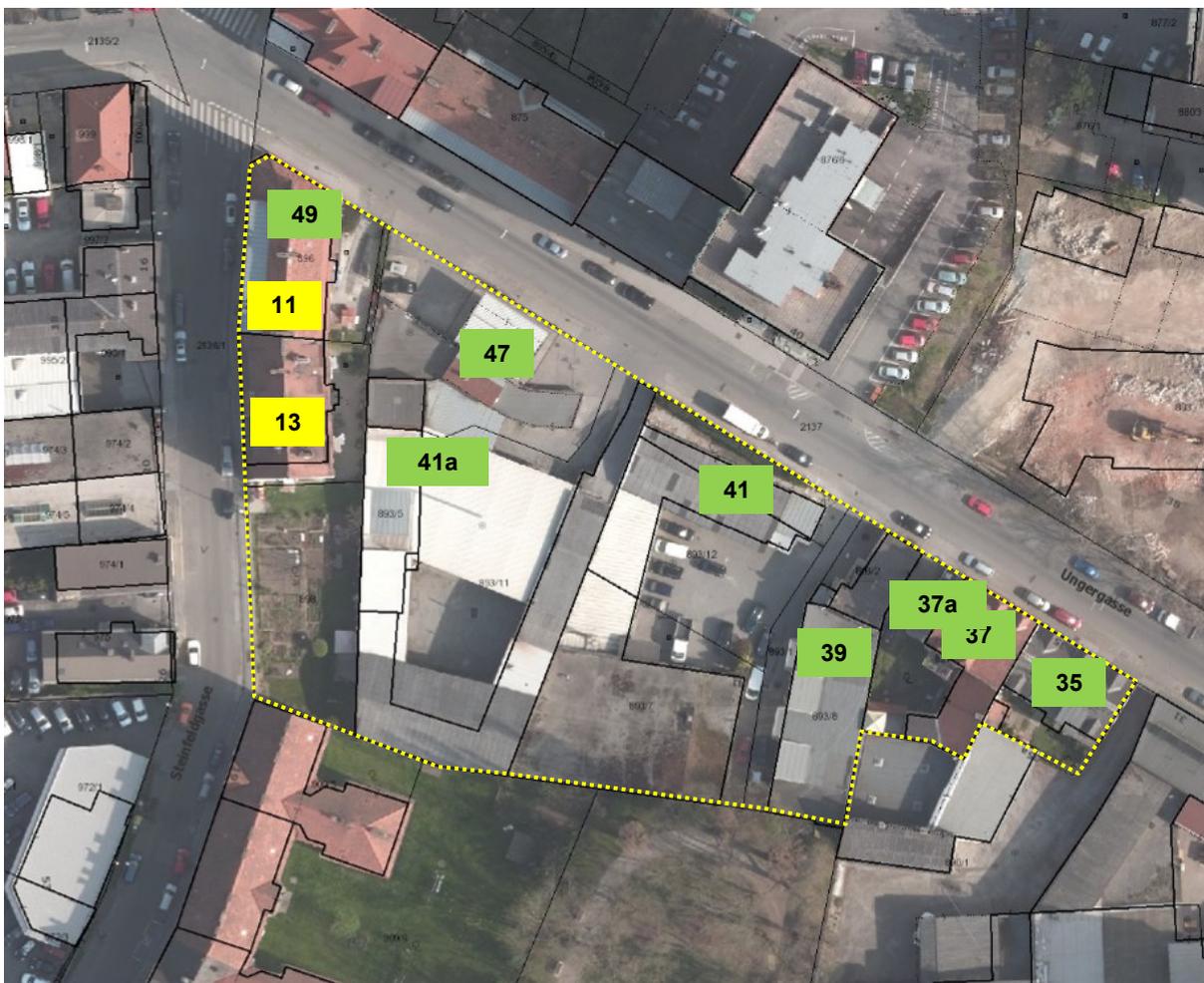
- Nördliche des Planungsgebietes, entlang der Ungergasse, befindet sich eine geschlossene Bebauung mit Gebäudehöhen zwischen 15,4 m beim 4-geschossigen Wohngebäude bis zu 45,5 m beim 14-geschossigen Wohnhochhaus. Weiter östlich wurde kürzlich ein 6 bis 8-geschossiger Wohnbau fertiggestellt. Die straßenseitige

Gebäudeflucht ist dabei mit jener des 14-geschossigen Wohnhochhauses ident, also ca. 2 m von der Straßenfluchtlinie zurückversetzt.

- Westlich der Steinfeldgasse grenzt ein 1 bis 2-geschossiges Gebiet mit gemischter Nutzung an (Wohnen/Gewerbe) an. Markant ist der hohe Versiegelungsgrad, der aufgrund der von Hallenbauten und Pkw-Abstellplätzen (Autohaus Spes) zu Stand kommt.
- Östlich des Planungsgebietes ist die Errichtung eine 6 bis 7-geschossigen Wohnprojektes mit ca. 60 Wohneinheiten geplant. Das Gebäude schließt an die bestehende Feuermauer des südlich benachbarten Hauses Idlhofgasse 50 an.
- Im Süden liegt der öffentlich nutzbare Josef-Huber-Park, eine ca. 8400 m<sup>2</sup> große Grünanlage, welcher mit sämtlichen Spielgeräten ausgestattet ist.

#### – Planungsgebiet

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 6.437 m<sup>2</sup> und umfasst folgende Grundstücke: 890/2, 891, 893/2, 893/8, 893/1, 894/2, 893/12, 893/7, 893/9, 893/11, 893/5, 2296, 896, 897 und 898.



Luftbild 4 (2015): Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die gelb strichlierte Umrandung markiert das Planungsgebiet. Die Liegenschaften sind mit Hausnummern (Steinfeldgasse in Gelb und Ungergasse in Grün) markiert.

#### – Gebäudebestände

Entlang der Steinfeldgasse befindet sich eine viergeschossige Blockrandbebauung, welche durch eine Baulücke zwischen Haus 13 und 19 unterbrochen wird.

Auf den Liegenschaften Ungergasse 47, 41a, 41 und 39 befinden sich im Bestand meist ein- bis zweigeschossige Gewerbebetriebe, zudem Kfz-Abstellplätze sowie eine Tiefgarage. Die beiden, straßenraumbildenden zwei- bzw. eingeschossigen Gebäude Ungergasse 35 und Ungergasse 37 sind Wohnhäuser, welche per Baubescheid über eine Aufstockung um jeweils 3 bzw. 4 Geschosse verfügen.

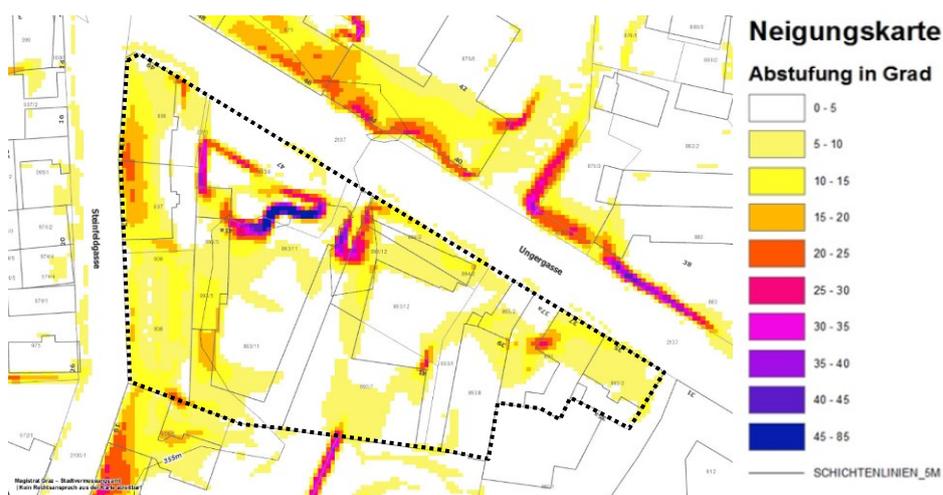
Im Planungsgebiet befinden sich folgende Bestände:

(Hinweis: Höhenermittlung laut Luftbilddauswertung der Stadtvermessung 2015)

- Steinfeldgasse 13, 4G, Gebäudehöhe: 12,5 m, Gesamthöhe: 18,6 m, ausgebautes Satteldach;
- Steinfeldgasse 11, 4G, Gebäudehöhe: 12,5 m, Gesamthöhe: 18,8 m, ausgebautes Satteldach;
- Ungergasse 37: 3G, GH.: 11,8 m, Ges.H.: 16,4 m, ausgebautes Satteldach; Rechtswirksamer Baubescheid für die Aufstockung um 3 Geschosse (Ges.H.: 20,5 m) inkl. Bebauung der Liegenschaft 37a mit 6 Geschossen, Flachdach;
- Ungergasse 35: 2G, GH.: 8,3 m, Ges.H.: 12,8 m, ausgebautes Satteldach; Rechtswirksamer Baubescheid für die Aufstockung um 3 Geschosse (Ges.H.: 20,7 m), Flachdach;
- Ungergasse 47, 41a, 41 und 39: eingeschossige Gewerbebetriebe, Kfz-Abstellplätze, Tiefgarage

#### – Topographie/Baumbestand

Gemäß der Luftbilddauswertung liegt das Straßenniveau der Ungergasse Niveau zwischen 352,4 m ü.A. im Osten und 356,6 m ü.A. im Westen im Bereich des Planungsgebietes. Noch höher liegt die Steinfeldgasse, ca. 358,2 m ü.A.. Ausgehend vom angrenzenden Straßenniveau liegt das Planungsgebiet um bis zu 2,0 m tiefer. Anhand der nachfolgenden Neigungskarte werden die Abstufungen ablesbar.



Neigungskarte der Stadt Graz. Die schwarz strichlierte Umrandung markiert das Planungsgebiet.

#### – Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 500 m.

Nächstgelegene Schulen:

VS und NMS Graz-St. Andrä, Grenadiergasse 1 in ca. 600 m Entfernung  
 BG/BRG Dreihackengasse, Dreihackengasse 11 in d ca. 550 m Entfernung  
 VS Graz-Bertha v. Suttner, Lagergasse 41 in ca. 950 m Entfernung  
 NMS Graz-Albert Schweitzer, Grieskai 62 in ca. 1 km Entfernung

Nächstgelegene Kindergärten:

Kinderfreunde Kindergarten Josef-Huber-Gasse 38 a in ca. 50 m Entfernung  
 GIP Kindergarten und Kinderkrippe  
 Elisabethingergasse, Elisabethingergasse 31 in ca. 400 m Entfernung  
 Städtischer Kindergarten Niesenbergergasse, Niesenbergergasse 37 vom ca. 420 m Entfernung

Krankenhaus der Elisabethinen Graz in ca. 500 m Entfernung  
 Apotheke zum Grünen Kreuz in der Annenstraße 45 in ca. 500 m Entfernung  
 Dreifaltigkeits-Apotheke in der Lazarettgasse 1 in ca. 400 m Entfernung

Nahversorger:

SPAR Supermarkt, Prankergasse 28 in ca. 120 m Entfernung  
 Yusuf Akdag KEG, Idlhofgasse 12 in ca. 350 m Entfernung  
 Merkur Markt, Annenstraße 65 in ca. 600 m Entfernung  
 Billa AG, Rösselmühlgasse 12 in ca. 600 m Entfernung

## – Erschließung/Verkehr

### Öffentlicher Verkehr

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist für den betreffenden Gebietsbereich großteils als mäßig anzusehen. Das Planungsgebiet liegt in der Kategorie 4: „Städtische Bedienqualität mit zeitlicher Einschränkung“

Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln.

Die nächstgelegenen Haltestellen für Bus und Straßenbahn sind folgendermaßen situiert:

- Straßenbahnlinie Endstation 1, 3, 6 und 7  
Haltestelle Esperantoplatz/Arbeiterkammer: Entfernung ca. 510 m
- Buslinie 50  
Haltestelle Steinfeldfriedhof: Entfernung ca. 200 m
- Buslinie 31, 32, 33 und 40  
Haltestelle Elisabethinergasse: Entfernung ca. 380 m

Bahn- und Regionalbuslinien am Hauptbahnhof Graz sowie Verkehrsknotenpunkt Don Bosco in jeweils ca. 800 m Entfernung.

### MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Ungergasse und die Steinfeldgasse.

### Radverkehr / Fußwege

Gehsteige sind entlang der Bebauung vorhanden, jedoch abschnittsweise zu schmal.

Über die Ungergasse und die Steinfeldgasse bestehen sehr gute Anbindungen an das städtische Radwegenetz.

#### – **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur prinzipiell 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 auf eigenem Grund mittels eines in die Grünraumgestaltung eingebundenen Oberflächenentwässerungssystems zur Versickerung zu bringen.

Lage innerhalb des aktuellen Versorgungsgebietes Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025).

##### Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, 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:

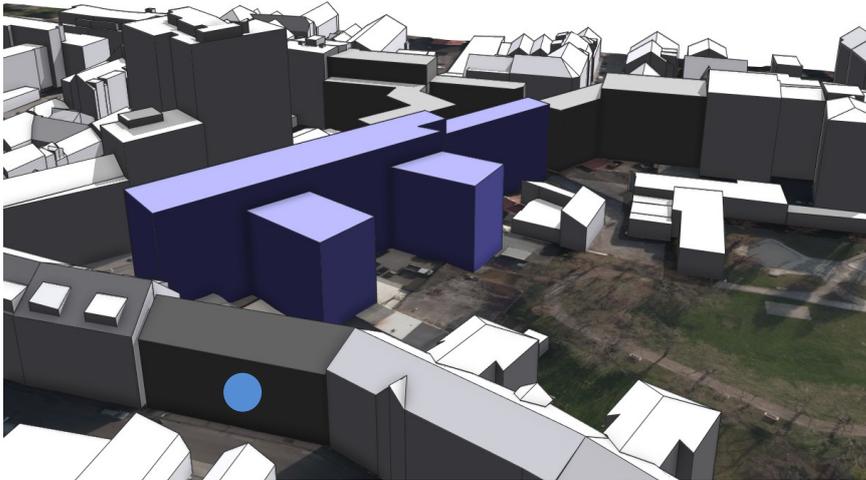
<https://www.holding-graz.at/abfall/kundinnenservice/bauherreninfo.html>

#### **4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG**

(siehe dazu §§ 2-10 der VO)

##### Zu § 2 Bebauungsweise

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Gestaltungskonzept erfordert die Festlegung der geschlossenen, der gekuppelten und der offenen Bebauung an der Grundgrenze. Die städtebauliche Intention besteht darin, die Baumassen entlang den Straßenzügen der Ungergasse und der Steinfeldgasse zu konzentrieren und die bestehenden Hofbereiche bestmöglich zu entkernen und langfristig als Grünoasen zu revitalisieren.



3D Darstellung Nr. 1.,  
Stadtplanungsamt:  
Mögliche Bebauung im  
Planungsgebiet unter  
Ausschöpfung der max.  
zulässigen Bebauungsdichte  
(2,5).

Blick in Richtung Norden.  
Der blaue Baukörper  
beschreibt die Bebauung an  
der Ungergasse. Der blaue  
Punkt markiert ein Gebäude  
mit dem möglichen  
Lückenschluss der  
Blockrandbebauung in der  
Steinfeldgasse.

Im Bereich der bestehenden, viergeschossigen Wohnhäuser entlang der Steinfeldgasse besteht die Möglichkeit, die Baulücke zwischen Steinfeldgasse 13 und Steinfeldgasse 19 zu schließen (**geschlossene Bebauung**). In der Ungergasse ist eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen, die auf dem Bauplatz A die **gekuppelte Bauungsweise** erfordert. Die Bebauung zwischen der Steinfeldgasse und der Ungergasse wird dabei nicht geschlossen. An dieser, im Nordwesten des Planungsgebietes liegenden, baulichen Lücke, soll die hofseitige Grünanlage im Straßenraum wahrnehmbar werden.

Die **offene Bebauung an der Grundgrenze** auf dem Bauplatz A (zu Bauplatz B), zwischen den Grundstücken 893/1 und 893/7 bzw. 893/11, KG 63105 Gries, ist aus städtebaulicher Sicht erforderlich, damit zwei hofseitige Gebäudeschenkel unter Freihaltung von zwei größtmöglichen, begrüneten Hofflächen Platz finden.

Die Bebauung auf dem Bauplatz C, Grundstücke 891 und 890/2, soll als geschlossene Bauungsweise bis zum Gst. 890/1 fortgesetzt werden.

#### Zu § 3 Bebauungsgrad, Bebauungsdichte

Der **Bebauungsgrad** wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden.

Bei Grundstücken, die eine Bestandsbebauung außerhalb von Bauflucht- und Baugrenzl原因en aufweisen, wird ein Bebauungsgrad festgelegt, um bei Ausschöpfung des Bebauungsgrades im Rahmen von zukünftigen Baumaßnahmen einen Rückbau von Hofgebäuden außerhalb der Bauflucht- u. Baugrenzl原因en zu erwirken. Dies betrifft die Bauplätze A, B und die Grundstücke 891 bzw. 890/2, KG 63105 Gries, mit unterschiedlichen Bebauungsgraden. Die differenzierte Festlegung resultiert aus den unterschiedlichen Bauplatzgrößen und Bauplatzzuschnitten bzw. den unterschiedlichen Bebauungsmöglichkeiten. Ein Ziel des Bebauungsplans ist die weitgehende Wiederherstellung von hofseitigen Grünflächen.

### **Bebauungsdichte**

Entlang der Steinfeldgasse wird im Rahmen der Bebauungsdichteverordnung idF LGBl. Nr. 58/2011 eine Überschreitungen des Bebauungsdichtehöchstwertes gem. 4.0 Flächenwidmungsplan insofern ermöglicht, als der Baulückenschluss zwischen den Gebäuden Steinfeldgasse 13 und 19 (Gst. 898, KG 63105 Gries) unter Fortführung der angrenzenden Bestandskubatur (Baukörpertiefe, Gebäudehöhe und Gesamthöhe lt. Bebauungsplan) ermöglicht wird.

Um eine sinnvolle städtebauliche Weiterentwicklung der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Ungergasse auf dem Bauplatz C zu gewähren, wird unter Fortführung einer 6-geschossigen Bebauung die Nachverdichtung, durch den im Plan durch Bauflucht,- Baugrenz,- u. Höhenzonierungslinie begrenzten Bebauungsrahmen, ermöglicht.

Aufgrund der Konzeption dieser Baumassen entlang der Straßen und der verhältnismäßig kleinen Grundstücksflächen sind im Bereich der Steinfeldgasse und auf dem Bauplatz C teilweise Bebauungsdichteüberschreitungen zu erwarten. Diese Überschreitungen können mit dem sparsamen Umgang mit der vorhandenen Baulandressource, der guten öffentlichen Verkehrserschließung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung begründet werden.

Auf den Bauplätzen A und B ist eine Neubebauung vorgesehen, weshalb die maximal zulässige Bebauungsdichte dem Höchstwert von 2,5 gem. 4.0 Flächenwidmungsplan (bezogen auf den Nettobauplatz) einzuhalten ist.

### Zu § 4 Baugrenzl原因en, Baufluchtlinien, Höhenzonierungslinien, Abstände

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht,- Baugrenz,- und Höhenzonierungslinien und den max. Gebäude-, bzw. Gesamthöhen festgelegt. Für Abgänge in Tiefgaragenrampen, Vordächer und ähnliche untergeordnete Funktionen wird Spielraum geschaffen.

Eine Unterschreitung der im Steiermärkischen Baugesetz 1995 festgelegten Grenz- u. Gebäudemindestabstandes auf den Grundstücken 896, 897, 898, 891 und 890/2, jeweils KG 63105 Gries, ist zum Erhalt bzw. zur Fortsetzung der bestehenden Blockrandbebauung erforderlich. Abstandsunterschreitungen im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes sind nur dann möglich, wenn Belichtung, Belüftung und freie Sicht (gem. OIB Richtlinien) je nach Nutzungsart zu keinen Einschränkungen führen. Das städtebauliche Ziel ist eine sinnvolle straßenraumbildende und straßenbegleitende Bebauung mit einem größtmöglichen Freiflächenanteil im Bereich der Hofzonen.

### Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer

Der Gebäudebestand entlang der **Steinfeldgasse** (11 und 13) wird durch Gebäudehöhen und Gesamthöhen beschrieben. Eine Fortführung dieser Kubatur bis zum Haus Steinfeldgasse 19 (außerhalb des Bebauungsplangebietes) wird im Bebauungsplan ermöglicht. Zur Einfügung ins Straßen- u. Ortsbild soll die Satteldachform soll dabei fortgesetzt werden.

Die Ungergasse weist über die Länge des Bebauungsplangebietes einen Niveauunterschied von ca. 4,5 m auf. Auf diesem Grund wurden für die Bauplätze A, B und C zwei unterschiedliche **Höhenbezugspunkte** festgelegt.

Auf den **Bauplätzen A und B** (Höhenbezugspunkt 353,4 m) wird mit der siebengeschossigen Bebauung, einer Gebäudehöhe von 23,0 m ein Großteil der Baumasse straßenbegleitend

situiert. Trotz ansteigendem Straßenniveau entlang des Baukörpers ist ein straßenseitig, durchgehender Verlauf der Attika zw. Bauplatz A und B einzuhalten (siehe §6 (6)). Ziel dieser Festlegung ist ein einheitliches Erscheinungsbild in der Höhenentwicklung entlang der Ungergasse des zusammenhängenden Baukörpers.

Hofseitig werden jeweils zwei Gebäudeschenkel mit einer geringeren Höhenentwicklung bez. Staffelung hin zum Josef-Huber-Park ermöglicht. Aufgrund des Niveauunterschiedes zwischen den Bauplätzen A und B wird der hofseitige, mit jeweils 21,0 m Gebäudehöhe (jeweils mit Flachdach) ermöglicht.

Für den **Bauplatz C** wird aus Gründen der Präzision ein zweiter Höhenbezugspunkt (352,4 m) definiert, der sich auf die Gebäudehöhen der Baukörper auf den Grundstücken 891 und 890/2, KG 63105 Gries, bezieht.

Für die Liegenschaften Ungergasse 35, 37 und 37a bestehen noch nicht konsumierte Baubescheide, die eine Aufstockung der dreigeschossigen Bestandsgebäude um 3 bzw. 4 Geschosse (mit Flachdach) ermöglichen. Darin sind max. zulässige Gebäudehöhen von 22,0 m gegenüber dem jeweiligen, angrenzenden, bestehende Gehsteig- bzw. Straßenniveau zulässig.

Die **Dachform** ist entlang der Ungergasse in Anlehnung an neuere Bebauungen im Gebietsbereich als Flachdach vorgesehen. Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10° zu begrünen, wobei die Flächensumme der befestigten Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte auf max. 1/3 der gesamten Dachfläche begrenzt wurden. Ziele dieser Begrenzung sind – in Übereinstimmung mit dem 4.0 des Stadtentwicklungskonzept- die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt. Aus gestalterischen Gründen sind großvolumige Hautechnikanlagen bei Steildächern innerhalb des Dachraumes zu situieren und bei Flachdächern vom jeweiligen Dachsaum zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz zu versehen.

#### Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der typischen architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich.

Mit der Festlegung in § 6 (1) wird die gestalterische Qualität des straßenräumlichen Erscheinungsbildes gesichert. Aufgrund der Einfügung in den Gebietscharakter (Bsp.: Neubauten Idlhofgasse 40 und 48) sind straßenseitige Laubengänge im untergeordneten Ausmaß zulässig.

Über die Baufluchtlinie hervortretende (d.h. straßenseitige) Erker und Balkone werden ausgeschlossen. Die Ausbildung von straßenseitigen Loggien ist hingegen möglich.

Mit der Bauweise werden bestmöglich zusammenhängende Hofflächen gesichert. Dennoch sind die Hofzonen aus städtebaulicher Sicht beschränkt. Um die Ausbildung von durchgehenden, die Innenhöfe räumliche weiter einschränkenden, Balkonbänder zu vermeiden, wurde die Festlegung § 6 (3) getroffen. Wie aus den Luftbildern im Abschnitt „Situierung und Umgebung“ hervorgeht, sind durchgehenden Balkonbänder nicht gebietstypisch und daher aus städtebaulicher Sicht nicht zulässig.

Die Festlegung zur Einhaltung einer Balkontiefe als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen gründet ebenso auf dem hofseitigen Erscheinungsbild einer

gebietstypischen Blockrandbebauung. Ebenso werden auskragende Terrassen und Balkone über Dachtraufen und in der Höhe von Dachtraufen ausgeschlossen.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 VO)

Die verkehrlichen Auswirkungen der Bebauung auf die Leistungsfähigkeit im umliegenden Straßennetz wurden in einer Verkehrserschließungsstudie des Büro Verkehr plus GmbH untersucht. Laut Plausibilitätsprüfung der Abteilung für Verkehrsplanung ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit gegeben.

### Hauptzufahrt

In der Ungergasse gibt es zwei Zu- u. Abfahrtsmöglichkeiten zu Tiefgaragen.

Die Tiefgaragenrampe ist im kürzest möglichen Abstand zwischen öffentlichem Gut und Hauptgebäude baulich und formal bestmöglich in das Gebäude zu integrieren.

### Ruhender Verkehr

Gemäß § 41 Abs.1 Zif.2c StROG 2010 wird für den ruhenden Verkehr Art und Lage der Abstellflächen im Bebauungsplan festgelegt. Die Unterbringung der PKW-Abstellplätze hat in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu erfolgen. Im Bebauungsplan ist die maximale Ausdehnung der Tiefgarage (inkludiert Abstellräume und weitere Nutzungen im UG) mit einer blau-strichlierten Linie eingetragen, sodass eine möglichst große, nicht unterbaute Fläche als Standraum für Bäume und Pflanzen erhalten werden kann.

Abstellplätze in den Höfen sind nicht zulässig. Der Stellplatzschlüssel wird von der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt. Je 65 bis 75 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche<sup>1</sup> ist ein Pkw-Stellplatz vorzusehen. 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.

Bei Bauplätzen mit einer Größe unter 700 m<sup>2</sup> (Bruttobauplatz) kann im Hinblick auf die Grundstückskonfiguration und die Zweckmäßigkeit und Machbarkeit einer Garagierung auf den einzelnen Bauplätzen sowie aufgrund der Lage innerhalb der ÖV-Kategorie 1 von einer Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Abstellplätzen abgesehen werden.

### Fahrradabstellplätze

Die Festlegung der Herstellung eines Fahrradabstellplatzes je 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche und je 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2 für Wohnen entspricht der anzustrebenden Fahrraddichte. Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen, ebenerdig (fahrend erreichbar), diebstalhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Die festgelegte, überwiegend gebäudeintegrierte Unterbringung der Fahrradabstellplätze erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruchs. Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren.

### Abtretungsflächen:

---

<sup>1</sup> 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.

Zur Verbreiterung des Gehsteigs (Straßenregulierung/ Errichtung öffentlicher Verkehrsfläche) in der Ungergasse sind in folgenden Bereichen Abtretungsflächen erforderlich:

Nr.	Grundstück Nr.	Flächenbedarf
1	893/9	45,25 m <sup>2</sup>
2	893/11	6,27 m <sup>2</sup>
3	894/2	29,91 m <sup>2</sup>
4	893/1	2,19 m <sup>2</sup>
5	893/2	8,49 m <sup>2</sup>
6	890/2	15,88 m <sup>2</sup>
7	891	19,34 m <sup>2</sup>

In Summe soll eine Fläche in Form eines gebauten Gehweges von ca. 127,3 m<sup>2</sup> in einer zivilrechtlichen Vereinbarung unentgeltliche und lastenfrei an die Stadt Graz abgetreten werden.

## 6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG (siehe dazu § 8 der VO)

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden. Die Innenbereiche der Anlage werden für allgemeine Grünanlagen und für Kleinkinderspielflächen genutzt werden. Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden. Hinsichtlich der Freihaltungen von Hofbereichen vor Unterbauungen wird auf die Bestimmung im Stadtentwicklungskonzept verwiesen.

Im Sinne der Baulanddurchgrünung und der Schaffung von adäquaten, der städtischen Lage angemessenen und begrüntem Freiräume ist bei Neubauten je angefangener 250 m<sup>2</sup> Hoffläche ein Baum zu pflanzen. Bei Baumbepflanzungen ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baumachsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

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. Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken. Zusätzlich sind Geländemodellierungen bis max. 1,0 m zulässig.

Im Bauverfahren ist ein **Außenanlagenplan** vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Leistungsangaben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im

Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

#### Zu § 9 Sonstiges

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

Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude zu integrieren um einer kleinteiligen und unkontrollierten Verbauung der Innenhöfe entgegenzuwirken da ein Ziel dieses Bebauungsplans die Hofentkernung und die Hoffreihaltung ist.

#### Zu § 10 Bestehende Gebäude

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

### **7. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 05.32.0 Bebauungsplan „Ungergasse – Steinfeldgasse“ 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  
(elektronisch unterschrieben)