

GZ: A 14 - 019395/2018

Bearbeiter: DI Thomas Wagner

04.34.0 Bebauungsplan

"Austeingasse - Kalvarienbergstraße - Hackhergasse - Grimmigasse"

IV..Bez., KG: 63104 Lend

Graz, 15.11.2018

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 22.08.2017 ersucht Herr DI Arne Schlachter als Miteigentümer der Liegenschaft Austeingasse Gst.Nr.: 2009, KG63104 Lend um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 9852 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan idgF der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6-1,2 ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone (Bebauungsplanpflicht in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. § 4 Baulandzonierung Abs 1 und 2 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan idgF.).

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen keine Vorplanungen vor.

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

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich:

- Wohngebiet mit hoher Dichte gem. §13 STEK 4.0

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 04.07.2018 über die beabsichtigte Auflage des 04.34.0 Bebauungsplan "Austeingasse - Kalvarienbergstraße - Hackhergasse - Grimmigasse" 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 08.08.2018.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 09. August 2018 bis zum 18. Oktober 2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 03. Oktober 2018 in der HLW Schrödingerschule, Schrödingerstraße 5 durchgeführt werden.

Während der Auflagefrist vom 09. August 2018 bis 18. Oktober 2018 langten 4 Einwendungen bzw. 1 Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 04.34.0 Bebauungsplan nicht geändert.

VERORDNUNG:

Es wurden keine textlichen Änderungen vorgenommen.

PLANWERK:

Im Planwerk wurden keine zeichnerischen Änderungen vorgenommen.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Norden von Graz, im Bezirk Lend. Das Gebiet ist im Norden von der Grimmigasse, im Osten von der Austeingasse, im Süden von der Kalvarienbergstraße sowie im Westen von der Hackhergasse umgeben.

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 9852 m² brutto auf.

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF).

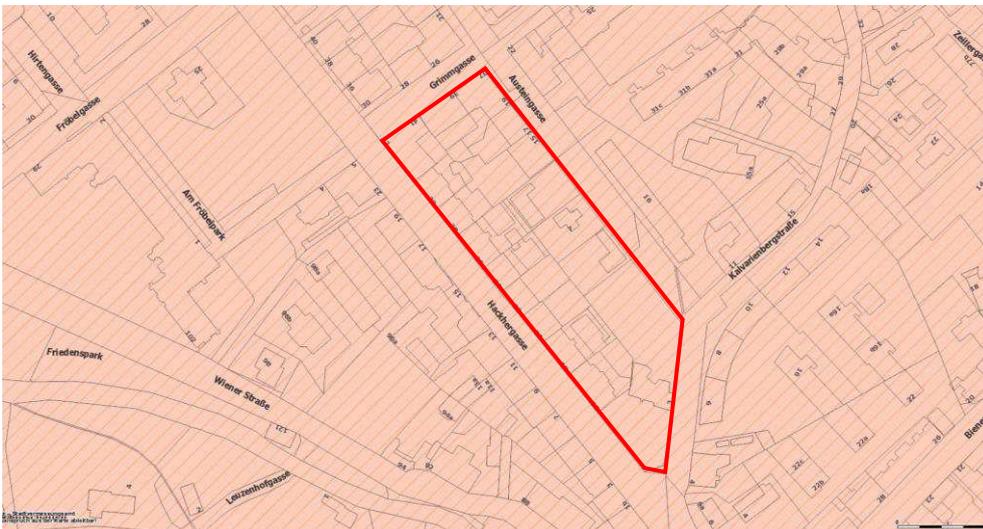
Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

§ 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.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

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



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

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof

- Verkehr (Deckplan 3):



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

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

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

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln durch Buslinien in der Hackberggasse und am Kalvariengürtel (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Der Bauplatz liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „Allgemeinen Wohngebiet – teilweise Sanierungsgebiet Lärm entlang der Hackberggasse und Grimmgasse“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,2.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

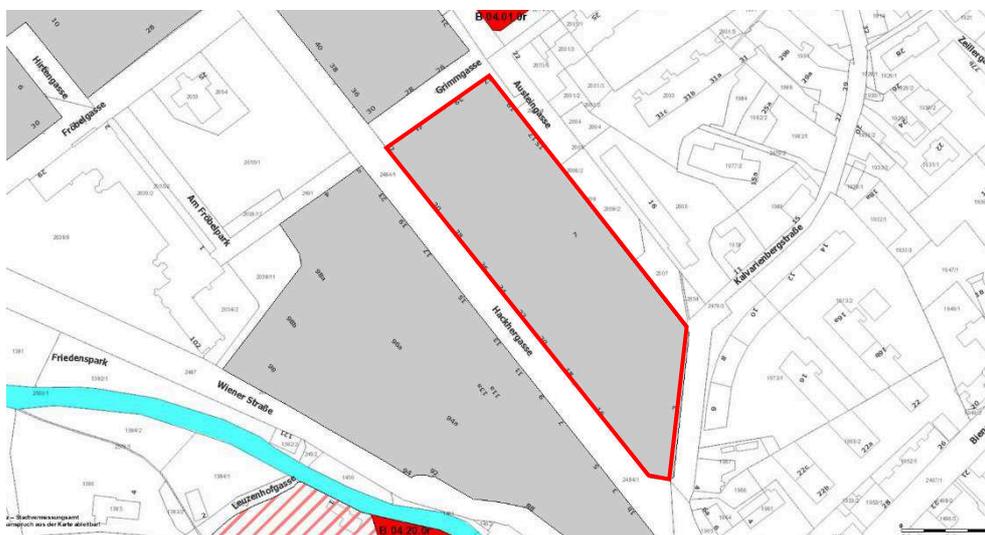
- (1) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen im Einflussbereich des Flughafens Graz – Thalerhof, die gem. Plandarstellung innerhalb des 60 dB (A) Dauerschallpegels liegen.
- (2) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der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

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

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

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idGF):

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen § 26 Abs 26 der Verordnung zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.



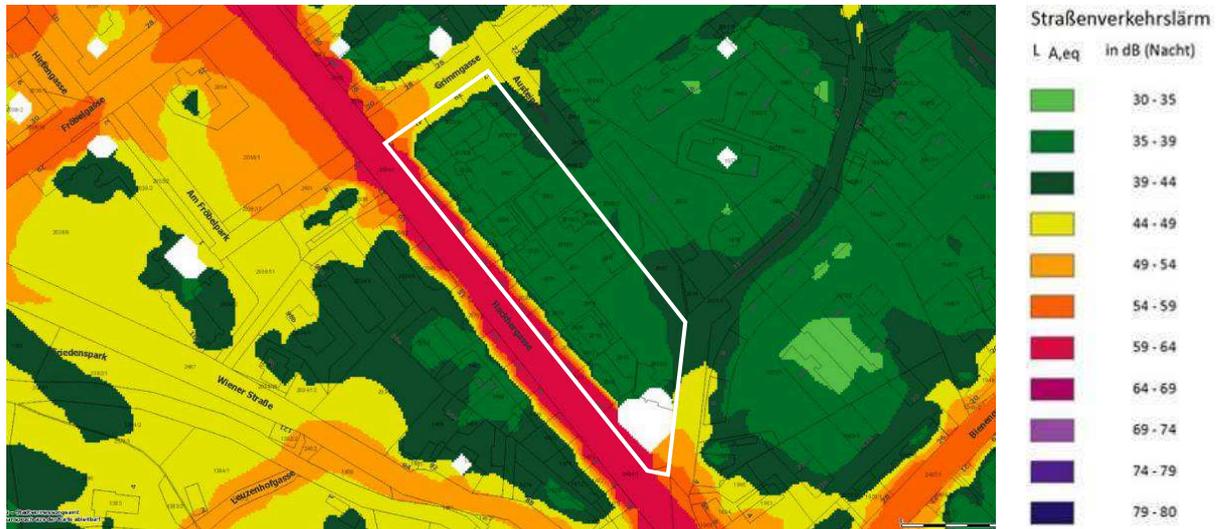
Auszug aus dem Deckplan 1 Baulandzonierungsplan des 4.0 Flächenwidmungsplan (idGF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- Beschränkungszone für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 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.
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Kartenbeilagen zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

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



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

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017:



- **Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)**
- **Kurz- mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025)**

1.0 Räumliches Leitbild (Entwurf 2. Auflage)

(Auflage-Beschluss vom 09.02.2018 inkl. Bausperre, noch nicht rechtskräftig)

- Bereichstypenplan – Entwurf: 2. Blockrandbebauung gem. § 4 Abs. 2
- Deckplan 1 Teilräume – Entwurf: Teilraum 3 - Murvorstadt Lend – Gries



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild (Entwurf 2. Auflage).

Die rote 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 zum Bereichstyp gem. § 6
 - Bauungsweise: geschlossen
 - Lage zur Straße: straßenraumbildend
 - Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen
 - Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe
 - Tiefgaragen (im Neubaufall), keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten
 - Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen

Grünes Netz Graz



Auszug aus dem Grünen Netz Graz.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Wie aus dem Grünen Netz Graz (GNG) ersichtlich ist, soll im Bereich der Grimmigasse (dunkelgrüne Linien) die Grünverbindungen im Bestand erhalten und punktuell verbessert werden.

Stadtklimaanalyse:



Auszug aus der Klimatopkarte.

Die gelbe Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Gründerzeitgürtel mit noch starker Überwärmung (Süd)

- Klimatopkarte:
Wärmeinselbereich mit dichter Bebauung, nachts Murtalabwind
- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse:
Straßen und Höfe begrünen; Parks als Auflockerung; Flächenentsiegelung

• **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Teil von Graz, westlich der Mur und südlich des Kalvariengürtels.

Der Bereich ist geprägt durch die geschlossene Blockrandbebauung der Gründerzeit, Zwischenkriegszeit und des Wiederaufbaus.

Der Altbestand weist überwiegend 3 - 4 Geschosse mit ausgebauten bzw. ausbaufähigen Satteldachgeschossen auf. Die neuzeitlichen Entwicklungen sind 6- bis 9-geschoßig Bebauungsstrukturen.

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



Luftbild 1 (2015):
Auszug aus dem
Geo-Daten-Graz
© Stadtvermessung
Graz.

Blick in Richtung
Norden.
Die rote Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden:

Nördlich der Grimmigasse - straßenbegleitende Blockrandbebauung mit 4-geschossigen Wohngebäuden, teilweise 3-geschossige, gekuppelte Bebauung mit Zugängen in den Innenhof.



Foto 1: Kreuzung Grimmigasse/Austeingasse
Blick Richtung Nordwesten



Foto 2: Kreuzung Grimmigasse /Austeingasse
Blick Richtung Südwesten

Im Süden:

Südlich der Kalvarienbergstraße – straßenbegleitende, geschlossene Bebauung mit 4-geschossigen Wohngebäuden als auch 1- bis 3-geschossige Wohnhäuser in offener Bebauung



Foto 3: Kreuzung Kalvarienbergstraße/Austeingasse
Blick Richtung Südwesten



Foto 4: Kreuzung Kalvarienbergstraße/Hackhergasse
Blick Richtung Nordosten

Im Osten:

Östlich der Austeingasse – straßenbegleitende als auch gekuppelte Bebauung mit 4- bis 7-geschossigen Wohngebäuden sowie Wohnhäuser in offener Bebauung. Vereinzelt sind PKW-Stellplätze in freier Aufstellung vorhanden.



Foto 5: Kreuzung Austeingasse/Kalvarienbergstraße
Blick Richtung Nordosten



Foto 6: Kreuzung Austeingasse/Grimmgasse
Blick Richtung Süden

Im Westen

Westlich der Hackhergasse – straßenbegleitende, geschlossene Bebauung mit 3- bis 5-geschossigen Wohngebäuden. Nordwestlich im Kreuzungsbereich der Hackhergasse/Am Fröbelpark erstreckt sich eine öffentliche Parkanlage.



Foto 7: Kreuzung Hackhergasse/Kalvarienbergstraße
Blick Richtung Norden



Foto 8: Hackhergasse Höhe Hausnr. 30
Blick Richtung Südosten

- **Topographie**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.

- **Baumbestand**

Es weist eine mäßige Bestockung mit Laub- und Nadelbäumen auf. In den Hofbereichen der Grundstücke sind vermehrt Baumgruppen vorhanden.

- **Gebäudebestand**

Im Geviert Austeingasse – Kalvarienbergstraße – Hackhergasse – Grimmgasse überwiegt, vor allem entlang der Hackhergasse und der Grimmgasse, die straßenbegleitende Bebauung mit drei- bis fünfgeschossigen Wohngebäuden. An der Ecke Hackhergasse – Kalvarienbergstraße befindet sich ein eingeschossiges Gewerbeobjekt, das als Kinderbetreuungseinrichtung genutzt wird.

Entlang der Hackhergasse finden sich vereinzelt dreigeschossige Bauten im Sinn der Gründerzeit sowie vermehrt vier- bis fünfgeschossigen Wohnbauten aus der Zwischen- und Nachkriegszeit. Beim Großteil der Gebäude erfolgten bereits Dachraumausbauten teils mittels Gauben bzw. Dachflächenfenstern in den bestehenden Dachkonturen.

Die Bebauung entlang der Grimm-gasse besteht aus drei- bis fünfgeschossigen Wohngebäuden mit Satteldächern, die ca. Mitte des vergangenen Jahrhunderts errichtet wurden. Bei den beiden L-förmigen Eckgebäuden wurden bereits die Dachgeschoße in Form von mehreren Einzel- bzw. Schleppgauben sowie ergänzenden Dachflächenfenstern ausgebaut.

Die südlich folgenden Baustrukturen (jüngeren Datums) entlang der Austeingasse wurden bis zu sechsgeschossig mit Satteldächern errichtet. Im Anschluss daran ist ein straßenseitig unbebautes Grundstück erkennbar, auf dem sich nur im Innenhofbereich eine eingeschossige Lager- und Werkstättengebäude wiederfindet. Daran angrenzend ist ein eingeschossiges Wohngebäude mit einer annähernd kreuzförmigen Grundform in offener Bebauung situiert, an dem in weiterer Folge ein langgestrecktes eingeschossiges Lagergebäude in L-Form parallel zur Austeingasse vorzufinden ist.

Im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes Kreuzung Austeingasse/Kalvarienbergstraße ist eine großflächige PKW-Abstellfläche angelegt, welche sich tief in das Geviert hineinzieht und als Zufahrt für das Gewerbeobjekt in der Kalvarienbergstraße fungiert.

Im gesamten Gebietsbereich sind überwiegend traufständige Satteldächer gegeben, die Ausnahmen innerhalb des Planungsgebietes bilden die Gebäude Kalvarienbergstraße 3, die mit einem Flachdach bzw. Walmdach ausgebildet sind, sowie die eingeschossigen Bauten in der Kalvarienbergstraße 7, die ein erweitertes Satteldach aufweisen.

Im Planungsgebiet befinden sich folgende Bestände:
(Hinweis: Höhenermittlung laut Luftbildauswertung der Stadtvermessung 2015, Höhenbezug straßenseitig).

Austeingasse 19/Grimmgasse 37

4-geschoßiges Gebäude

Gebäudehöhe: 14,00 m

Gesamthöhe: 18,00 m

Austeingasse 17

5-geschossiges Gebäude

Gebäudehöhe: 14,10 m

Gesamthöhe: 18,70 m

Austeingasse 15

6-geschossiges Gebäude

Gebäudehöhe: 17,00 m

Gesamthöhe: ca. 21,80 m

Kalvarienbergstraße 3

1-geschossiges Gebäude
Gebäudehöhe: 6,00 m
Gesamthöhe: 6,00 m

Hackhergasse 30

3-geschossiges Gebäude
Gebäudehöhe: 11,50 m
Gesamthöhe: 16,80 m

Hackhergasse 32/Grimmgasse 41

3-geschossiges Gebäude
Gebäudehöhe: 12,10 m
Gesamthöhe: 18,80 m

Grimmgasse 39

5-geschossiges Gebäude
Gebäudehöhe: 16,10 m
Gesamthöhe: 21,20 m

(Hinweis: exemplarische Höhenermittlung laut digitalem Geländemodell der Stadt Graz, Höhenbezug straßenseitig).

Kalvarienbergstraße 7

1-geschossiges Gebäude
Gebäudehöhe: ca. 3,70 m
Gesamthöhe: ca. 5,15 m

Hackhergasse 16

3-bis 4-geschossiges Gebäude
Gebäudehöhe: ca. 11,90 m
Gesamthöhe: ca. 17,70 m

Hackhergasse 18

4-bis 5-geschossiges Gebäude
Gebäudehöhe: ca. 12,90 m
Gesamthöhe: ca. 18,30 m

Hackhergasse 20

4-bis 5-geschossiges Gebäude
Gebäudehöhe: ca. 13,10 m
Gesamthöhe: ca. 19,50 m

Hackhergasse 22

4-bis 5-geschossiges Gebäude
Gebäudehöhe: ca. 13,10 m
Gesamthöhe: ca. 19,50 m

Hackhergasse 24

3,5-geschossiges Gebäude mit erhöhtem Sockelgeschoss
Gebäudehöhe: ca. 13,20 m
Gesamthöhe: ca. 17,30 m

Hackhergasse 26

2,5-geschossiges Gebäude mit erhöhtem Sockelgeschoss
Gebäudehöhe: ca. 10,30 m
Gesamthöhe: ca. 13,80 m

Hackhergasse 28

5-geschossiges Gebäude
Gebäudehöhe: ca. 16,00 m
Gesamthöhe: ca. 21,00 m

- **Umwelteinflüsse**

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

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

Kinderbetreuungseinrichtungen:

- Wiki Kinderkrippe/Kindergarten Kalvarienbergstraße, Kalvarienbergstraße 3, Entfernung ca. 80 m
- GIP Kinderkrippe Papiermühlgasse, Papiermühlgasse 18, Entfernung ca. 350 m
- Heilpädagogischer Kindergarten Mosaik, Wiener Straße 148, Entfernung ca. 500 m

Schulen und Horte:

- Volksschule Graz-Hirten, Am Fröbelpark 1, Entfernung ca. 180 m,
- Integrative Volksschule der Landessonderschule, Kalvariengürtel 64, Entfernung ca. 400 m
- Neue Mittelschule Graz-Fröbel, Am Fröbelpark 1, Entfernung ca. 160 m,
- Allgemeinbildende höhere Schule, Modellschule Graz, Fröbelgasse 28, Entfernung ca. 230 m
- Landeshort Hirtenkloster, Kalvariengürtel 64, Entfernung ca. 400 m

Studenteneinrichtungen:

- WIST StudentInnenwohnhaus, Fröbelgasse 34, Entfernung ca. 280 m
- WIST StudentInnenwohnhaus, Wiener Straße 58a, Entfernung ca. 340 m

Senioreneinrichtungen:

- Mosaik-Bunte Rampe, Kalvariengürtel 62, Entfernung ca. 340 m
- Compass Mobile Betreuung, Floßlendstraße 18, Entfernung ca. 340 m
- Rotes Kreuz, Stützpunkt Lend, Neubaugasse 112, Entfernung ca. 480 m

Dienstleistung und Handel:

- SPAR Supermarkt, Floßlendstraße 3, Entfernung ca. 300 m
- Hofer KG, Kalvarienbergstraße 73, Entfernung ca. 440 m
- SPAR Supermarkt, Mariengasse 63, Entfernung ca. 500 m
- Löwen-Apotheke, Wiener Straße 19, Entfernung ca. 720 m

- **Erschließung/Verkehr**

Das Planungsgebiet wird im Norden von der Grimmigasse, im Osten von der Austeingasse, im Süden von der Kalvarienbergstraße und im Westen von der Hackhergasse begrenzt.

Öffentlicher Verkehr:

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

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

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

- Buslinie 40, Haltestellen Bienengasse bzw. Fröbelpark in der Hackhergasse, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Buslinie 53, Haltestellen Bienengasse bzw. Fröbelpark in der Hackhergasse, ca. 15 Minuten Takt, exkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Buslinie 67, Haltestellen Bienengasse bzw. Fröbelpark in der Hackhergasse, ca. 10 Minuten Takt, exkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Buslinie 62, Haltestelle Kalvarienbergstraße am Kalvariengürtel, ca. 15 Minuten Takt, exkl. Abend- und Wochenendverkehr

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Straßen (Austeingasse, Kalvarienbergstraße, Hackhergasse, Grimmigasse).

Radverkehr / Fußwege

Gehsteige sind entlang der Bebauung vorhanden. Im Bereich der Grimmigasse und der Kalvarienbergstraße 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.

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

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 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>

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

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Zu §2 Bebauungsweise

Die Bebauungsplanpflicht im gegenständlichen Planungsgebiet ergibt sich aus den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes zum Schutz und zur Freihaltung der Innenhöfe. In diesem Sinne erfolgt eine konsequente Weiterführung der bestehenden Blockrandstruktur. Es ist die langfristige Intention, die Baumassen entlang den Straßenzügen zu konzentrieren, die bestehenden Hofbereiche zu entkernen. Der Innenhof wird von jeglicher neuen Bebauung freigehalten, ein Abbruch der bestehenden Einbauten wird angestrebt.

Langfristig soll der hochwertige Innenhof erhalten und noch weiter aufgewertet werden.

Eine Verdichtung in den Randbereichen wird städtebaulich angestrebt, um zusätzlichen Wohnraum in gut infrastrukturell versorgten Gebieten zu ermöglichen.

Im Bereich der Ecke Kalvarienbergstraße – Hackergasse erfolgt ein Schließen des Hofes, um die Lärmbelastung der Hackergasse auf den Freibereich Innenhof zu minimieren. Die abgeschrägte Ecklösung in der Blockrandstruktur lässt im Vorfeld eine platzartige Situation entstehen und setzt in ihrer Observanz einen städtebaulichen Akzent im Kreuzungsbereich. Die Weiterführung der geschlossenen Bebauung entlang der Kalvarienbergstraße sowie in der Austeingasse wird als baulicher Abschluss forciert und gewährleistet eine bessere Abschirmung der dahinterliegenden Hofzone, die entsprechend dem Stadtentwicklungskonzept zu entkernen und zu begrünen ist.

Im Bereich der bestehenden Blockrandbebauung werden entlang der Hackergasse Aufstockungen der bestehenden 3-geschossigen Gebäude ermöglicht. Die bestehenden 4- bzw. 5-geschossigen Bebauungen geben den städtebaulichen Rahmen vor. Im Zuge der Aufstockungen sind die neuen Traufen an die straßenseitig 4-geschossigen Bestandsgebäude anzupassen – eine annähernd durchgehende Trauflinie ist in diesem Straßenzug anzustreben.

Die Festlegung der hofseitigen Baugrenzl意思en erfolgt in Abstimmung mit den bestehenden Feuermauern und Gebäudetiefen.

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 zu erwirken. Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Hofentkernung und die Hoffreihaltung.

Die Überschreitungsmöglichkeit des Bebauungsdichtehöchstwerts soll Dachgeschoßausbauten in den Bestandsgebäuden ermöglichen. Im Bereich der Neubebauung ist die zukünftige Baumasse derart festgelegt, dass Überschreitungen, nur in geringem Ausmaß zu erwarten sind.

Zu §4 Baugrenzl原因en, Baufluchtlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht- und Baugrenzl原因en festgelegt. Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzl原因en so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Unterschreitungen der Gebäudeabstände sind, wenn überhaupt möglich, durch die Festlegung der Baufluchtlinien und Gebäude- bzw. Gesamthöhen festgelegt. Der Bestand wird durch Bauflucht- und Baugrenzl原因en beschrieben.

Ziel der Festlegung zur Auskragung von Balkonen ist die Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich.

Zu §5 Gebäudehöhen, Dächer

Der Bestand wird durch Gebäudehöhen und Gesamthöhen beschrieben.

Möglich sind begrünte Flachdächer, begrünte flach geneigte Dächer bis 10 Grad und klassische Satteldächer mit einer gebietstypischen Dachneigung von 35 Grad bis maximal 41 Grad und Ziegeldeckung. Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer zu begrünen. Ausgenommen sind befestigte Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie Flachdächer bei denen eine technisch erforderliche Ausbildung von Gründächern nicht möglich ist.

Ziele dieser Begrenzung sind - in Übereinstimmung mit dem 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.

Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingten Haustechnikanlagen bei Flachdächern und flach geneigten Dächern, sowie der Integration von Haustechnikanlagen bei Satteldächern im Dachraum, wird die Qualität des Erscheinungsbildes gesichert.

Zu §6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der typischen architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich. Straßenseitige Laubengänge, Balkone oder Erker sind entlang der Hackergasse, der Grimm-gasse (mit Ausnahme Eckbebauung Austeingasse 22) sowie der Kalvarienbergstraße nicht gegeben. Lediglich in der Austeingasse finden sich teils straßenseitige Balkone wieder, die sich in ihrer Anordnung ungünstig

auf das vorhandene Straßenbild auswirken. Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen- und Ortsbild ist die Errichtung von straßenseitigen, offenen Laubengängen und über die Bauflucht vortretenden Balkonen und Erkern daher nicht zulässig.

Zur Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Gebietsbereich:

- werden Mindestabstände von Balkonen zu Nachbargrundgrenzen, festgelegt.
- sind auskragenden Balkone und Terrassen über Dachtraufen und in der Höhe von Dachtraufen nicht zulässig.
- werden Mindestabstände von eingeschnittenen Dachterrassen und Dachgauben zu Traufe, First und Ortgang sowie Maximallängen von Gauben festgelegt.
- werden bei zurückspringenden Obergeschossen im Dachbereich Mindestabstandsregelungen für Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge definiert.

Durch die Festlegung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe und der zulässigen maximalen Gesamthöhe im Planwerk besteht - bei Ausnutzung der angegebenen Höhen - sowohl die Möglichkeit Satteldächern als auch zurückversetzte Geschosse (Penthaus) im Dachbereich auszuführen.

Zur Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Gebietsbereich sind diese Geschosse gem. §6 (7) mit Mindestabständen zur jeweiligen darunterliegenden Hauptfassade auszuführen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu Planwerk und § 7 der Verordnung)

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO)

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. Abstellplätze in den Höfen sind nicht zulässig. Der Stellplatzschlüssel wird von der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt. Unter Betrachtung der beim Bebauungsplangebiet gegebenen Rahmenbedingungen bezüglich ÖV-Erschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen, ergibt sich der im Folgenden angeführte Pkw-Stellplatzschlüssel: Je 65 bis 75 m² Wohnnutzfläche 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.

Im Sinne der Förderung der sanften Mobilität und der Äquidistanz zwischen Pkw-Stellplätzen und ÖV-Haltestelle wird die Situierung der Pkw-Stellplätze in Sammelgaragen begrüßt. Pkw-Abstellplätze im angrenzenden öffentlichen Gut bzw. auf Landesstraßengrund können nicht für die Stellplatzvorgaben angerechnet werden.

Hinweis:

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

Können die notwendigen Pflichtabstellplätze gem. §7 (3) auf Grund der Bauplatzgröße oder des Zuschnitts des Bauplatzes nicht am Bauplatz hergestellt werden sind Ausnahmen nach §89(4) Stmk. Baugesetz zulässig. Eine Reduktion bzw. ein Entfall der Abstellplätze ist somit in begründeten Fällen möglich.

Fahrradabstellplätze

Die Festlegung der Herstellung eines Fahrradabstellplatzes je 35 m² Wohnnutzfläche für Wohnen, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2 entspricht der anzustrebenden Fahrraddichte. Davon sind ca. 15% für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen. Die Abmessungen und die Ausführung eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 zu entnehmen.

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. Werden mehrere Baukörper geplant sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den NutzerInnen den kürzest möglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten. 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.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Im Sinne der Baulanddurchgrünung und der Schaffung von adäquaten, der städtischen Lage angemessenen und begrüntem Freiräume ist bei Neubauten je angefangener 150 m² Hofffläche ein kleinkroniger Laubbaum und je 250 m² Hofffläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. 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. Hinsichtlich der Freihaltungen von Hofbereichen vor Unterbauungen wird auf die Bestimmung im Stadtentwicklungskonzept verwiesen.

Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Pflanz- bzw. Baumachsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

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. 0,5 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, 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. Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Hofentkernung und die zukünftige Hoffreihaltung.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 04.34.0 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)

(elektronisch unterschrieben)

