

GZ.: A 14-016414/2019/0015

Bearbeiterin:  
DI<sup>in</sup> Nina Marinics-Bertovic

### **05.35.0 Bebauungsplan**

„Eggenberger Gürtel – Friedhofgasse – Bessemergasse – Prankergasse“  
V. Bez., KG Gries

Graz, 18.6.2020

### **Beschluss**

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **1. Ausgangslage**

Die Eigentümerin IMVEA GmbH der Liegenschaften 1033 und 1034 in der KG 63105 Gries ersucht um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Im Planungsgebiet befinden sich noch folgende Liegenschaften: 1029/1, 1029/2, 1029/3, 1030, 1031, 1032, 1035, 1036/1, 1036/2, 1036/3, 1038, 1039, 1040, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047/1, 1047/2, 1049 alle KG 63105 Gries.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 9.158 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz (seit 22.3.2018 rechtskräftig) ist dieser Bereich als Kerngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,8 – 2,5 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich (Siedlungsbereiche mit Innenhöfen und Vorgärten gem. 4.0 STEK §26Abs 26).

Zum Zeitpunkt des Ansuchens lagen keine Vorplanungen vor.

Ziel des Bebauungsplanes ist der Schutz und die Revitalisierung von Innenhöfen in geschlossenen Siedlungsbereichen.

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

- „Industrie, Gewerbe / Zentrum“ gem. §20 STEK 4.0

### **2. Verfahren**

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 13. November 2019 über die beabsichtigte Auflage des 05.35.0 Bebauungsplan „Eggenberger Gürtel – Friedhofgasse – Bessemergasse – Prankergasse“ 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 27. November 2019.

### AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 28. November 2019 bis 30. Jänner 2020 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 8. Jänner 2020 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 28. November 2019 bis zum 30. Jänner 2020 langten fünf Einwendungen und drei Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Aufgrund von Einwendungen und daraufhin fachlich vertiefter Prüfung wurde die Verordnung des 05.35. 0 Bebauungsplans „Eggenberger Gürtel – Friedhofgasse – Bessemergasse – Prankergasse“ hinsichtlich „§6 Formale Gestaltung von Gebäuden“ geändert und die betroffenen Eigentümer angehört.

### 1. ANHÖRUNG

Über eine geplante Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs wurden die betroffenen grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke angehört. Das Anhörungsverfahren wurde gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010 durchgeführt. Aufgrund des Steiermärkischen Covid-19-Fristengesetz, LGBl. 35/2020 wurde die Anhörungsfrist verlängert. Üblicherweise beträgt die Anhörungsfrist ca. 14 Tage, aufgrund der aktuellen Situation wurden die Anhörungsschreiben am 22. April 2020 versendet. Die Anhörungsfrist dauerte bis einschließlich 13. Mai 2020. Somit betrug die Anhörungsdauer insgesamt 3 Wochen.

Während der Anhörungsfrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit, sowie wie die Möglichkeit telefonsicher Anfragen. Innerhalb der Anhörungsfrist konnten Stellungnahmen schriftlich und begründet beim Stadtplanungsamt bekanntgegeben werden.

Während der Anhörungsfrist langten keine Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

**Zwischen Auflageentwurf und Beschlussfassung wurden folgende Änderungen vorgenommen:**

**VERORDNUNGSWORTLAUT:** (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt)

**Zu § 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN**

- (7) Auf den folgenden Grundstücken sind Feuerwehr-Zugänge gem. den Technischen Richtlinien Vorbeugender Brandschutz (TRVB) für die bestehenden Hofgebäude (Gebäude außerhalb der Baugrenzlinie) vorzusehen:
- |  |                            |
|--|----------------------------|
| <u>auf Bauplatz C (Gst. Nr. 1033, 1034):</u>         | <u>für Gst. Nr. 1036/3</u> |
| <u>auf den Grundstücken Gst. Nr. 1036/1, 1036/2:</u> | <u>für Gst. Nr. 1036/1</u> |
| <u>auf dem Grundstück Gst. Nr. 1044:</u>             | <u>für Gst. Nr. 1044</u>   |

**ERLÄUTERUNGSBERICHT:** (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt)

Im Erläuterungsbericht wurde unter dem Punkt 3 „Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand“ gemäß der Beurteilung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 15.1.2020 die Liste der besonders zu erhaltenden Bäume ergänzt.

Im Erläuterungsbericht wurde unter dem Punkt „6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG „Zu § 8 (8) Sonstiges“ folgender Satz ergänzt:  
„Dieser ist der Abteilung für Grünraum und Gewässer im Zuge des Bauverfahrens vorzulegen und von dieser zu prüfen und freigeben zu lassen.“

Im Erläuterungsbericht wurde unter dem Punkt „4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG „Zu §6 Formale Gestaltung von Gebäuden““ folgende Absätze ergänzt:

Zur Gewährleistung der Zugänglichkeit der Feuerwehr für Feuerwehreinsätze bei bestehenden Hofgebäuden, das sind Gebäude außerhalb der Baugrenzlinie, sind Feuerwehruzugänge gem. den Technischen Richtlinien Vorbeugender Brandschutz (TRVB), die für das Vortragen einer Schiebeleiter dimensioniert sind, auf dem Bauplatz C (Gst. Nr. 1033, 1034) für Gst. Nr. 1036/3, auf den Grundstücken Gst. Nr. 1036/1, 1036/2 für Gst. Nr. 1036/1 und auf dem Grundstück Gst. Nr. 1044 für Gst. Nr. 1044 (siehe Skizze) zu errichten.

Im Vorfeld eines Bauverfahrens ist eine enge Abstimmung mit der Abteilung Katastrophenschutz und Feuerwehr – Referat Feuerpolizei und Vorbeugender Brandschutz zu suchen. Im Bauverfahren ist die Erforderlichkeit und die technische Umsetzbarkeit zu prüfen.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

### 3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz, im Bezirk Gries. Das Gebiet ist im Süden von der Friedhofgasse, im Norden von der Prankergasse, im Westen von der Bessemergasse sowie im Osten vom Eggenberger Gürtel umgeben. Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 9.158 m<sup>2</sup> auf.



Luftbild 1 (2018): Auszug aus dem Geo-Daten-Graz  
© Stadtvermessung Graz.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

#### **4.0 Stadtentwicklungskonzept**

Das Planungsgebiet liegt laut 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF im Funktionsbereich „§ 19 GEWERBE UND MISCHGEBIET: Industrie, Gewerbe / Zentrum“.

- (1) *Abgestimmte Entwicklung von Dienstleistungs-, Verwaltungs- und verträglichen Gewerbenutzungen, wobei bei entsprechender Eignung insbesondere hinsichtlich der Immissionen (Lärm, Luft und Erschütterungen) auch Wohngebiete zulässig sind.*
- (2) *Festlegung geeigneter Bauweisen (z. B. der geschlossenen) entlang von Hauptverkehrsadern als Lärmschutzmaßnahme für dahinterliegende Wohngebiete in Bauverfahren und Bauungsplänen unter Bedachtnahme auf bestehende Gebäude und Nutzungen.*
- (3) *Beschränkung der Bodenversiegelung.*



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

## Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF:

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



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

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
  - Der Bauplatz liegt innerhalb des Grundwasserschongebietes Nr. 1.
  - Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof



Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Verkehr (Deckplan 3):  
Nördlicher Teil  
Kategorie 1 (dunkelgrün):  
„Innerstädtische Bedienqualität“  
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Südlicher Teil  
Kategorie 4 (ocker):  
„Städtische Bedienqualität mit zeitlicher Einschränkung“  
Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln.

Das Planungsgebiet liegt im 500 m Einzugsbereich der Eisenbahn (Bahnhof Graz - Köflacherbahnhof) und im 1.000 m Einzugsbereich der Eisenbahn (Bahnhof Graz - Hauptbahnhof).



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

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

### 1.0 Räumliches Leitbild (Beschluss):

Bereichstyp

„Blockrandbebauung/Betriebsgebiete“ (Roter Bereich)

Teilraum Nr. 3 – Murvorstadt Lend - Gries



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild – Beschluss

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Im 1.0 Räumlichen Leitbild wird im §5 „Gebietsabgrenzung“ Folgendes festgelegt:

- (2) *Sind im Bereichstypenplan zwei Bereichstypen für ein Gebiet (schraffierte Fläche) festgelegt, so gelten in den nachgeordneten Verfahren (Bebauungsplanung, Bauverfahren) die der Flächenwidmungsplanausweisung dieses Gebietes entsprechenden Bestimmungen des RLB. [...].*

Charakteristik Blockrandbebauung:

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

#### Festlegungen zu den Bereichstypen

- *Bebauungsweise: geschlossen*
- *Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend*
- *Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen*
- *Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz: Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe*

- *Zulässige Parkierungsformen: Tiefgarage (im Neubaufall), keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten*
- *Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden*

### **Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:**

Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025) (dunkelrot)

Kurz- und mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025) (hellrot)



Auszug aus dem Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG.

Die Umrahmung bezeichnet das Planungsgebiet.

### **4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:**

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „Kerngebiet“ und im „Sanierungsgebiet Lärm“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5.

#### **§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:**

- (2) *Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden bei Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden bei Schienenverkehr – überschritten wird.*

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

Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010	Planungsrichtwert		
	Tag	Abend	Nacht
Kerngebiete	60	55	50



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die schwarze Umrahmung bezeichnet das Planungsgebiet.

#### Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):  
Bebauungsplan erforderlich.  
Geschlossene Siedlungsbereiche mit Innenhöfen und Vorgärten (gem. 4.0 Stadtentwicklungskonzept. §26 Abs 26)
- Beschränkungen 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:

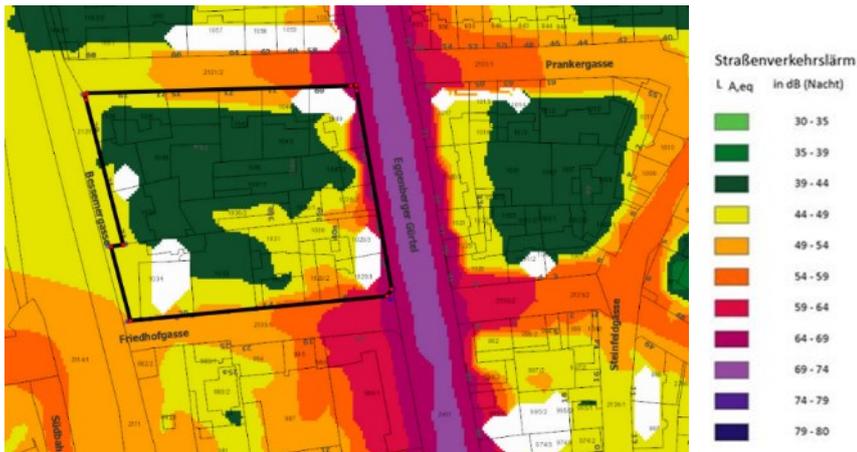
*Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.*

Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

#### Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):  
Bereits im kommunalen Entsorgungsbereich

- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



Auszug aus der Karte 2a  
zum 4.0  
Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.



Auszug aus der Karte 2b  
zum 4.0  
Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):
  - Der Bauplatz liegt innerhalb des Grundwasserschongebietes Nr. 1.
  - Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof

### Stadtklimaanalyse:

- Klimatopkarte:  
„Industrie- und Gewerbeflächen mit starker Erwärmung tagsüber, Emission (auch von Kunden und Angestellten/Verkehr) (23)“
- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse:  
„Begrünung von Parkplätzen, Anschluss an Fernwärme oder Erdgas“

### weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung idgF

### Neigungskarte:



Neigungskarte:  
Auszug aus den GeoDaten-  
Graz.

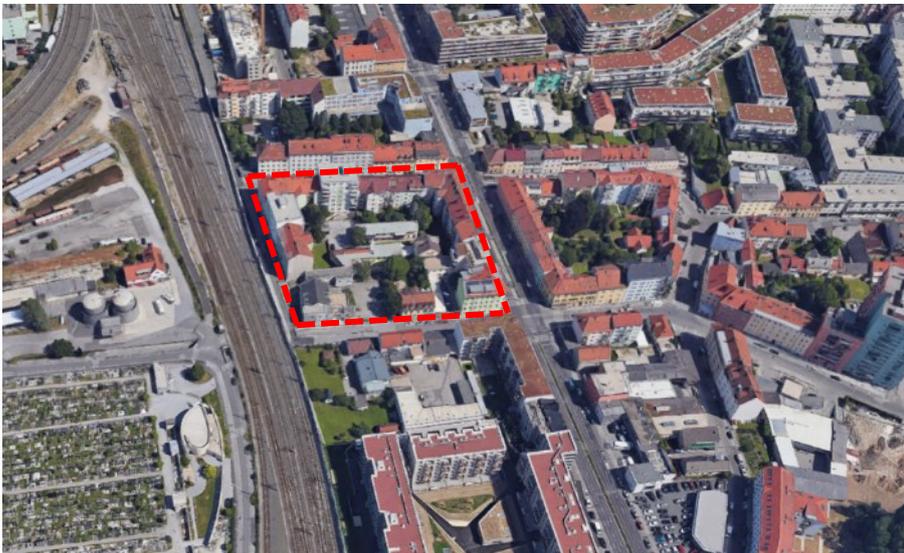
Die Umrandung bezeichnet  
das Planungsgebiet.

- **Situierung und Umgebung**

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz, im Bezirk Gries. Das Gebiet ist im Süden von der Friedhofgasse, im Norden von der Prankergasse, im Westen von der Bessemergasse sowie im Osten vom Eggenberger Gürtel umgeben.

Die städtebauliche Struktur des umliegenden Gebietsbereiches wird durch das annähernd orthogonal angeordnete Straßennetz mit Elementen aus der Gründerzeit geprägt. Die einzelnen Gevierte weisen straßenbegleitend angefangene Blockrandbebauungen, als auch offenen Bebauungen mit mehrgeschossigen Wohnbauten und kleinteilig strukturierte Wohnhäuser auf.

### Kleinräumige Umgebung:



Luftbild 1 (2019): Auszug  
aus Google Maps.

Blick in Richtung Norden.  
Die rote Umrandung  
markiert den Bauplatz.

Im Norden: Nördlich der Prankergasse geschlossene Bebauung von Wohnhäusern und Bürobauten.

Im Süden: Südlich der Friedhofgasse geschlossene und gekuppelte Bebauung von kleinteiligen Wohngebäuden und Geschoßbauten.

Im Osten: Östlich des Eggenberger Gürtels geschlossene Bebauung von Wohnhäusern.

Im Westen: Westlich der Bessemergasse Gleisanlagen des Hauptbahnhofes Graz.



Luftbild 2 (2019): Auszug aus Google Maps.

Blick in Richtung Westen.  
Die rote Umrandung markiert den Bauplatz.



Foto 1: Kreuzung Bessemergasse - Prankergasse:  
Blick Richtung Süden.



Foto 2: Prankergasse 73-79: Blick Richtung Osten.



Foto 3: Friedhofgasse 20; Blick aus der Bessemergasse  
auf Friedhofgasse 20.



Foto 4: Friedhofgasse: Blick Richtung Osten: Baulücke  
zwischen Friedhofgasse 20 und Friedhofgasse 14.



Foto 5: Hofbebauung Eggenberger Gürtel 36b;  
Blickrichtung Westen.



Foto 6: Eggenberger Gürtel 36 mit Bushaltestelle vor dem Haus;  
Blickrichtung Norden.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbilddauswertung vom 24.6.2019 annähernd eben.

Im Planungsgebiet sind sowohl Einzelbäume als auch Baumgruppen vorhanden. Gemäß der Beurteilung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 15.1.2020 sind folgende Bäume besonders zu erhalten:



Im Geviert Prankergasse - Bessemergasse - Friedhofgasse – Eggenberger Gürtel überwiegt die straßenraumbildende Bebauung mit ein- bis siebengeschossigen Wohnbauten im Sinne der Gründerzeit.

Im Planungsgebiet befinden sich folgende Bestände:  
(Hinweis: Höhenermittlung laut Luftbilddauswertung der Stadtvermessung 2017, Höhenbezug straßenseitig).

Prankergasse 69/Eggenberger Gürtel 32

4-geschoßiges gründerzeitliches Gebäude, überhöhtes Kellergeschoss

Gebäudehöhe: 17,00 m

Gesamthöhe: 21,60 m

Prankergasse 71

4-geschoßiges Gebäude

Gebäudehöhe: 13,10 m

Gesamthöhe: 17,60 m

Prankergasse 73

3-geschoßiges Gebäude, überhöhtes Kellergeschoss

Gebäudehöhe: 13,00 m

Gesamthöhe: 18,20 m

Prankergasse 75

7-geschoßiges Gebäude, mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss, Zufahrt zu hofseitiger Hochgarage

Gebäudehöhe: 23,40 m

Gesamthöhe: 23,40 m

Prankergasse 77

4-geschoßiges gründerzeitliches Gebäude, überhöhtes Kellergeschoss

Gebäudehöhe: 14,90 m

Gesamthöhe: 19,00 m

Prankergasse 79/Bessemergasse 29

4-geschoßiges gründerzeitliches Gebäude, überhöhtes Kellergeschoss

Gebäudehöhe: 14,90 m

Gesamthöhe: 19,30 m

Bessemergasse 31

7-geschoßiges Gebäude

Gebäudehöhe: 21,80 m

Gesamthöhe: 21,80 m

Bessemergasse 33

4-geschoßiges gründerzeitliches Gebäude, überhöhtes Kellergeschoss

Gebäudehöhe: 15,70 m

Gesamthöhe: 19,80 m

Eggenberger Gürtel 34

5-geschoßiges Gebäude, mit 2-geschoßiger hofseitiger Bebauung  
Gebäudehöhe: 16,40 m  
Gesamthöhe: 22,10 m

Eggenberger Gürtel 36

5-geschoßiges Gebäude, Zufahrt zu zwei hofseitigen 2-geschoßigen Bebauungen  
Gebäudehöhe: 16,70 m  
Gesamthöhe: 22,40 m

Eggenberger Gürtel 38

5-geschoßiges Gebäude, hofseitig 2-geschoßige Bebauung  
Gebäudehöhe: 18,60 m  
Gesamthöhe: 20,70 m

Eggenberger Gürtel 40/Friedhofgasse 8

4-geschoßiges Gebäude, hofseitig 1-geschoßige Bebauung  
Gebäudehöhe: 15,40 m  
Gesamthöhe: 20,00 m

Friedhofgasse 14

2-geschoßiges Gebäude, gewerbliche Nutzung  
Gebäudehöhe: 8,50 m  
Gesamthöhe: 12,80 m

Friedhofgasse 20

3-geschoßiges Gebäude gewerbliche Nutzung, hofseitig 2-geschoßige Bebauung  
Gebäudehöhe: 15,40 m  
Gesamthöhe: 15,40 m

- **Umwelteinflüsse, Lärm**

Das Planungsareal ist durch die Lärmentwicklung auf Grund des Verkehrsaufkommens in den angrenzenden Straßen und der Nähe zu den Gleisanlagen des Bahnhofes Graz - Hauptbahnhof beeinträchtigt - siehe bestehende Planungsgrundlagen (STEK, Verkehrslärm; Flächenwidmung- Sanierungsgebiet Lärm; Verkehrslärmkataster).

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell sehr gut erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca.300 m.

- Nächstgelegene Schulen:

Volksschule und Neue Mittelschule Graz - St. Andrä, Kernstockgasse 1, Entfernung ca. 900 m

BG/BRG Graz Dreihackengasse, Dreihackengasse 11, Entfernung ca. 735 m

- Nächstgelegener Kindergarten:  
Städtischer Kindergarten Niesenbergergasse, Niesenbergergasse 37, Entfernung ca. 350 m  
Kinderfreunde Kindergarten Josef-Huber-Gasse, Josef-Huber-Gasse 38a, Entfernung ca. 255 m.

- **Erschließung/Verkehr**

Das Planungsgebiet wird im Norden von der Prankergasse, im Süden von der Friedhofgasse, im Osten vom Eggenberger Gürtel sowie im Westen von der Bessemergasse begrenzt.

Öffentlicher Verkehr

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

- Buslinie 50, Haltestelle „Steinfeldfriedhof“ am Eggenberger Gürtel, Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln.
- Straßenbahnlinien 1, 3, 6, 7, Haltestelle „Hauptbahnhof“, ca.10 Minuten Takt, inkl. Abendverkehr.
- Das Planungsgebiet liegt im 500 m Einzugsbereich der Eisenbahn (Bahnhof Graz - Köflacherbahnhof) und teilweise im 1.000 m Einzugsbereich der Eisenbahn (Hauptbahnhof Graz).

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Straßen (Prankergasse, Bessemergasse, Friedhofgasse und Eggenberger Gürtel).

Radverkehr / Fußwege

Gehsteige sind entlang der Straßenzüge vorhanden.

Über die Bessemergasse führt die Hauptradroute 9.

Über die Friedhofgasse eine Radroute in Tempo 30 Straße.

- **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.

Lage innerhalb des aktuellen Versorgungsgebietes Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025) und des kurz- und mittelfristig geplanten Erweiterungsgebietes Fernwärme (bis ca. 2025).

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 §§ 2-6 der VO)

##### Zu §2 Bauungsweise

Die städtebauliche Intention besteht darin, die Baumassen entlang der Straßenzüge zu konzentrieren und die bestehenden Hofbereiche bestmöglich zu entkernen und langfristig als Grünoasen zu revitalisieren.

Daher erfordert der Bebauungsplan die Festlegung der geschlossenen Bebauung an den Grundgrenzen. Insbesondere auf Bauplatz B gewährleistet nur die geschlossene Bebauung die Intention der Stadtplanung – Baumasse an der Straße, ruhiger Innenhof – sowie die Möglichkeit, die Bebauungsdichte in einem infrastrukturell sehr gut ausgestatteten Stadtteil auszuschöpfen.

##### Zu §§ 3, 10 Bauplätze, Bebauungsgrad, Bebauungsdichte; bestehende Gebäude

Bei Grundstücken, die hofseitig eine Bestandsbebauung außerhalb von Bauflucht- und Baugrenzlinien aufweisen, die sich gegen die Intention der Hoffreihaltung richtet, wird ein Bebauungsgrad festgelegt.

Bei bebauten Innenhofgrundstücken wird kein Bebauungsgrad festgelegt. 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 sind Zubauten erlaubt. Unter Zubau ist jegliche Art von baulicher Anlage (Flächengewinn) zu verstehen. Ein Ziel des Bebauungsplanes ist die Hofentkernung.

Überschreitungen sind hinsichtlich des im gültigen 4.0 Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, Dachformen etc.) zulässig.

Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände sind innerhalb der Baugrenzlinien, zum Beispiel bei Schließung der straßenbegleitenden Bebauung oder auf Eckgrundstücken etc., ebenso zulässig.

Aufgrund der Konzeption dieser Baumassen entlang der Straßen und der verhältnismäßig kleinen Grundstücksflächen sind 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.

Hofeinbauten sind zu entfernen und dürfen auf keinen Fall für eine Überschreitung herangezogen werden – siehe dazu auch die Bebauungsgradfestlegung oben.

#### Zu §4 Baugrenzlinien, Baufluchtlinien

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

Entlang der Bessemergasse wird die neue Baufluchtlinie so gelegt, dass künftige Bebauungen außerhalb des 12,0 m tiefen Bauverbotsbereiches der ÖBB Grundstücke liegen. Damit werden mögliche künftige Bahnbetriebserfordernisse (Herstellung eines breiteren HL-Regelquerschnittes, Änderungen der Gleislage, Elektrifizierung, Bahnerhaltungsarbeiten, etc.) berücksichtigt und eventuell entschädigungslose Rückbaumaßnahmen von Neubauten auf Kosten der Liegenschaftseigentümer hintangehalten.

#### Zu §5 Gebäudehöhen, Dächer

Der Bestand und die Baulücken werden 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 gem. §5 (5) 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 4.0 des Stadtentwicklungskonzeptes idgF – 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 gem. §5 (7), 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 bzw. die

Wahrung nachbarlicher Intimsphären in Zusammenhang mit Balkonen und deren Auskragung und Nähe zur Grundgrenze.

Straßenseitige Laubengänge, Balkone oder Erker sind entlang der Prankergasse, der Bessemergasse, der Friedhofgasse sowie des Eggenberger Gürtels in der Blockrandbebauung nicht gegeben. Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen- und Ortsbild ist die Errichtung von straßenseitigen, offenen Laubengängen und über die Bauflucht vortretenden Balkone und Erkern daher nicht zulässig. Die Ausbildung von straßenseitigen Loggien ist hingegen möglich.

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.

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 Dachgaupen zu Traufe, First und Ortgang sowie Maximallängen von Gaupen 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, Satteldächer als auch zurückversetzte Geschosse (Penthouse) im Dachbereich auszuführen.

Zur Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Gebietsbereich sind diese Geschosse gem. §6 (4) mit Mindestabständen zur jeweiligen darunterliegenden Hauptfassade auszuführen.

Zur Gewährleistung der Zugänglichkeit der Feuerwehr für Feuerwehreinsätze bei bestehenden Hofgebäuden, das sind Gebäude außerhalb der Baugrenzlinie, sind Feuerwehruzugänge gem. den Technischen Richtlinien Vorbeugender Brandschutz (TRVB), die für das Vortragen einer Schiebeleiter dimensioniert sind, auf dem Bauplatz C (Gst. Nr. 1033, 1034) für Gst. Nr. 1036/3, auf den Grundstücken Gst. Nr. 1036/1, 1036/2 für Gst. Nr. 1036/1 und auf dem Grundstück Gst. Nr. 1044 für Gst. Nr. 1044 (siehe Skizze) zu errichten.

Im Vorfeld eines Bauverfahrens ist eine enge Abstimmung mit der Abteilung Katastrophenschutz und Feuerwehr – Referat Feuerpolizei und Vorbeugender Brandschutz zu suchen. Im Bauverfahren ist die Erforderlichkeit und die technische Umsetzbarkeit zu prüfen.



Legende:



ungefähre Lage Feuerwehr-Zugang



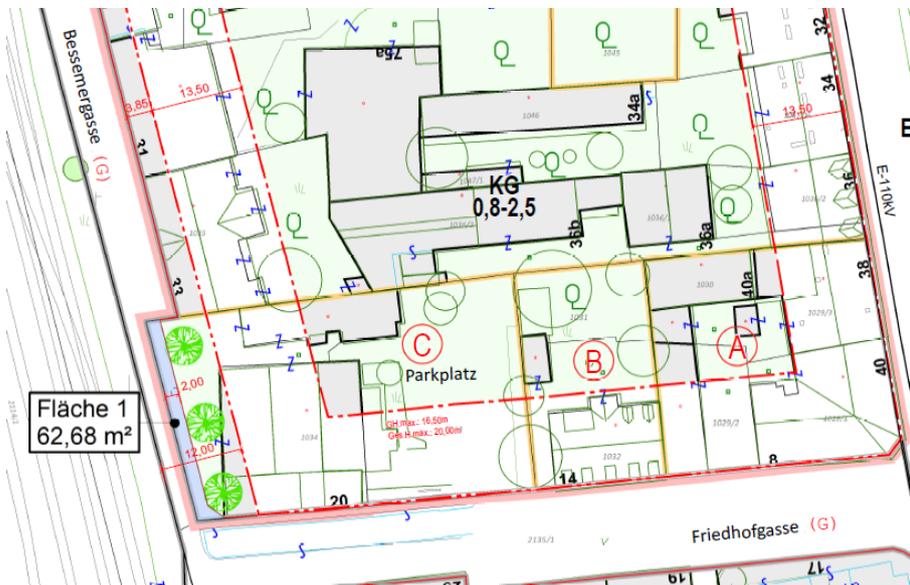
Bestehende Hofgebäude außerhalb der Baugrenzlinien.

Skizze: ungefähre Lage von Feuerwehr-Zugängen.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN (siehe dazu Planwerk und § 7 der Verordnung)

### Flächenaufstellung:

Zur Straßenregulierung/Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen (Straße/ Gehsteig) ist zur Verbreiterung des Gehsteiges in der Friedhofgasse eine Abtretungsfläche erforderlich:



Auszug aus dem Abtretungsplan.

- Friedhofgasse 20:  
Gst. Nr. 1034: 62,68 m<sup>2</sup> (Fläche 1).

### 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. Er

wurde von vergleichbaren Bebauungsplänen aus letzter Zeit abgeleitet und ergibt sich rechnerisch aus den Faktoren ÖV-Erschließung, Nahversorgung, und Kinderbetreuungseinrichtungen.

Je 110 - 125 m<sup>2</sup> 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 Garagen begrüßt.

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.

Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m<sup>2</sup> entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.

#### Fahrradabstellplätze

Die Festlegung der Herstellung eines Fahrradabstellplatzes je 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche für Wohnen entspricht der anzustrebenden Fahrraddichte, beziehungsweise je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei anderer Nutzung als Wohnnutzung ist gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2 ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15% für Besucherinnen und Besucher frei zugänglich auszuführen. Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen.

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 Unterbringung der Fahrradabstellplätze innerhalb der Baugrenzlinien erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruches. 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)

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhaltes einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden. Die Innenbereiche der Anlage sollen 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 hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

Hinsichtlich der Freihaltungen von Hofbereichen vor Unterbauungen wird auf die Bestimmung im Stadtentwicklungskonzept verwiesen.

§8 (2-5) Baumpflanzungen

Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baumachsabstände gem. §8 (5) so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

Zu § 8 (6, 7) Standsicherheit von Bäumen auf der Tiefgarage, Geländeänderungen

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 Erdüberschüttung (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken.

Zusätzlich sind Geländemodellierungen bis max. 0,5 m zulässig.

Zu § 8 (8) Sonstiges

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. Dieser ist der Abteilung für Grünraum und Gewässer im Zuge des Bauverfahrens vorzulegen und von dieser zu prüfen und freigeben zu lassen.

Zu § 9 Sonstiges

Die Eingrenzung der Werbeeinrichtungen im §9 hinsichtlich Lage und Größe dient einer hohen gestalterischen Qualität im Straßenbild. Werbeeinrichtungen sind dabei ausschließlich an der Fassade der Erdgeschosse zulässig.

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 der räumlichen Wirkung sichern.

Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude zu integrieren um einer kleinteiligen und unkontrollierten Verbauung der Innenhöfe entgegenzuwirken, da ein Ziel dieses Bebauungsplanes 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, 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. 11 der VO)

- Der 05.35.0 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 der 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)