

GZ.: A 14-102238/2019/0072

Bearbeiterⁱⁿ: DIⁱⁿ Angelika Kohlbach

05.39.0 Bebauungsplan
"Josef-Huber-Gasse - Kindermannngasse -
Lazarettgasse - Idlhofgasse"
V. Bez., KG Gries

Graz, 25.04.2024

2. Auflage des Entwurfes

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Grundeigentümer der Liegenschaft Grundstück Nr. 607 und 606/1, KG Gries haben um Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht.

Das Planungsgebiet umfasst das Geviert Josef-Huber-Gasse - Kindermannngasse - Lazarettgasse - Idlhofgasse und weist gesamt eine Größe von ca. 22.330 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsgebiet als „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinem Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5 im Süden und einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,0 im Norden ausgewiesen.

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

Laut Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes i.d.g.F. liegt das Planungsareal im innerstädtischen Wohn- und Mischgebiet: „Wohnen hoher Dichte / Zentrum“.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung liegen Bauinteressen auf den Liegenschaft Lazarettgasse 24 (Grundstücke Nr. 607 und 606/1) und Idlhofgasse 101 vor.

Es liegen für die Erarbeitung des Bebauungsplanes folgende Stellungnahmen vor:

- Stellungnahme A10/8 - Abteilung für Verkehrsplanung vom 29.04.2021
- Stellungnahme der Altstadtsachverständigenkommission vom 02.10.2020
- Stellungnahme der Abteilung Grünraum- und Gewässer vom 13.12.2023

2. Verfahren

AUFLAGE, 1. ENTWURF

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 19. Mai 2021 über die Auflage des ersten 05.39.0 Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 2. Juni 2021.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 3. Juni 2021 bis zum 5. August 2021 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010). Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 22. Juni 2021 unter Berücksichtigung der geltenden Covid-19 Bestimmungen durchgeführt. Während der Auflagefrist langten 39 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Mit interessierten Bürger:innen wurde zu Fragen der weiteren Entwicklung des Planungsgebietes ein offener Dialogprozess mit Veranstaltungen am 2. Mai 2023 und 13. Dezember 2023 durchgeführt. Die Ergebnisse und Ideen sind in den zweiten Entwurf eingeflossen.

AUFLAGE, 2. ENTWURF

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wird in der Sitzung am 24. April 2024 über die beabsichtigte Auflage des zweiten Entwurfes des 05.39.0 Bebauungsplanes informiert.

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke werden nunmehr neuerlich angehört und der zweite Bebauungsplan-Entwurf über 9 Wochen, in der Zeit vom Donnerstag dem 9. Mai 2024 bis zum Donnerstag dem 11. Juli 2024 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung ist innerhalb des Auflagezeitraums vorgesehen. Zudem werden alle Personen, welche Einwendungen zum ersten Bebauungsplan-Entwurf eingebracht haben, schriftlich von der neuerlichen Auflage des zweiten Entwurfes verständigt.

Aufgrund der, während der ersten Auflagefrist eingegangenen Einwendungen und den Erkenntnissen aus dem Dialogprozess wurde der 05.39.0 Bebauungsplan-Entwurf in folgenden Punkten abgeändert:

VERORDNUNG: (Textliche Änderungen sind durchgestrichen bzw. neue Texte unterstrichen)

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN, VERWENDUNGSZWECK

(1) Für das Planungsgebiet gilt:

Geschlossene Bauweise

Für die ~~Bebauung im Innenhof gilt bei den Grundstücke Nr.: 619/2, 620, 632 und 633:~~
600/1, 600/2, 601, 602, 603, 604:

Gekuppelte Bauweise

§ 3 BAUFELDERPLÄTZE, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE, ABSTÄNDE

- (1) Es werden gemäß der Plandarstellung 10 Baufelderplätze (Baufelderplätze A, B, C, D, E, F, G, H, I, J) festgelegt.
- (2) ~~Der Das~~ „Baufeldplatz A“ umfasst die Grundstücke 632 und 633 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 740 m².
- (3) ~~Der Das~~ „Baufeldplatz B“ umfasst die Grundstücke 630 und 631 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 1.216 m².
- (4) ~~Der Das~~ „Baufeldplatz C“ umfasst die Grundstücke 628/1, 628/2 und 629 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 1.013 m².
- (5) ~~Der Das~~ „Baufeldplatz D“ umfasst das Grundstück 623, 624, 627/1, 627/2 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. ~~400~~ 1.235 m².
- ~~(6) Der „Baufeldplatz E“ umfasst das Grundstück 627/1, 626 und 625 der KG Gries mit einer Fläche von ca. 592 m².~~
- (6) ~~Der Das~~ „Baufeldplatz E F“ umfasst die Grundstücke 619/1, 619/2, 620, 621 und 622 623 und 624 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 1.187 m² ~~556~~ m².
- ~~(7) Das~~ Baufeld „F“ umfasst das Grundstück 608 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von 426 m².
- (8) ~~Der Das~~ „Baufeldplatz G“ umfasst ~~das Grundstück die Grundstücke 619/1, 619/2, 620, 621 und 622~~ 607 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. ~~1.187~~ 1.230 m².
- ~~(9) Der „Baufeldplatz H“ umfasst die Grundstücke 606/1 und 607 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 1.175 m² (netto).~~
- (10) ~~Der Das~~ „Baufeldplatz H“ umfasst die Grundstücke 602, 603, 604 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 462 m².
- (11) Das Baufeld „I“ umfasst die Grundstücke 600/1, 600/2, 600/3 und 601 mit einer Gesamtfläche von ca. 1.640 m².
- (12) ~~Der Das~~ „Baufeldplatz J“ umfasst die Grundstücke 639/4, 640, 642/1, 642/2 der KG Gries mit einer Gesamtfläche von ca. 1.381 m².
- (13) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Baufeldplatzfläche definiert.
- (14) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:

Baufeldplatz A	max. Bebauungsgrad: <u>0,35</u> 0,40
Baufeldplatz B	max. Bebauungsgrad: <u>0,35</u> 0,45
Baufeldplatz C	max. Bebauungsgrad: <u>0,37</u> 0,45
Baufeldplatz D	max. Bebauungsgrad: <u>0,40</u> 0,60
Baufeldplatz E	max. Bebauungsgrad: <u>0,34</u> 0,40
Baufeldplatz F	max. Bebauungsgrad: <u>0,57</u> 0,50
Baufeldplatz G	max. Bebauungsgrad: <u>0,46</u> 0,45
Baufeldplatz H	max. Bebauungsgrad: 0,45
Baufeldplatz I	max. Bebauungsgrad: <u>0,35</u> 0,60
<u>Baufeld J</u>	<u>max. Bebauungsgrad: 0,50</u>
- (15) Eine Überschreitung der im gültigen Flächenwidmungsplan und in der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzenlinien, Gebäudehöhe, Gesamthöhe etc.) für die Grundstücke Nr. 613, 614, 610 und 605, 602, 603 und 604, 627/2 zulässig.
- ~~(17) Für die Grundstücke Nr. 598/1, 599, 602, 603, 604, 619/2, 620, 621, 624 sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände unter Einhaltung der Bauflucht- und Baugrenzenlinien, der Gebäude- und Gesamthöhen zulässig.~~

- (17) Unter Einhaltung der Bauflucht- und Baugrenzl原因en sind Unterschreitungen der baugesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände zulässig.
- (18) Pro Bauplatz ist maximal ein 1 Flugdach und 1 Nebengebäude im maximalen Gesamtausmaß von 40 m² zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (2) Über die Baufluchtlinien hervortretende ~~Erker und~~ Balkone sind nicht zulässig.
- (3) Erker über der Baufluchtlinie sind orientiert zu Vorgärten bis zu einer maximalen Tiefe von 0,5 m zulässig.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, AUFBAUTEN ÜBER DER MAXIMALEN GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER

- (2) Bei Satteldächern ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gesamthöhe bis max. 2,5 m zulässig.
- (10) Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 ° sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 10 cm vorzusehen. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme, beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen, erteilt werden.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (8) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (9) Bei Neu- und Zubauten sind großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden unzulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die Neuerrichtung von PKW-Abstellplätzen ist ~~sind~~ ausschließlich in Tiefgaragen zu errichten zulässig.
- (2) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
Die Errichtung von PKW-Stellplätzen gemäß der Verpflichtung laut § 89 (4) Stmk. Baugesetz gilt ab einer Bauplatzgröße von 1.200 m². Unter 1.200 m² Bauplatzgröße sind nur Tiefgaragen zulässig, welche bauplatzübergreifend erschlossen werden.
- (3) Für die Grundstücke Nr. 606/2 und 618 gilt: Die Errichtung einer Quartiersgarage im Ausmaß von max. 90 Stellplätzen mit zugehörigen Stiegenhaus- und Liftbauwerk ist zulässig.
- (4) Tiefgaragenrampen sind überwiegend in das Gebäude zu integrieren und einzuhausen. Ausgenommen davon sind die Grundstücke 606/2 und 618.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (2) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

Pflanzungen, Bäume

- (12) Eine Unterbauung der im Plan eingetragenen Baumgruppe ist unzulässig.

Sonstiges

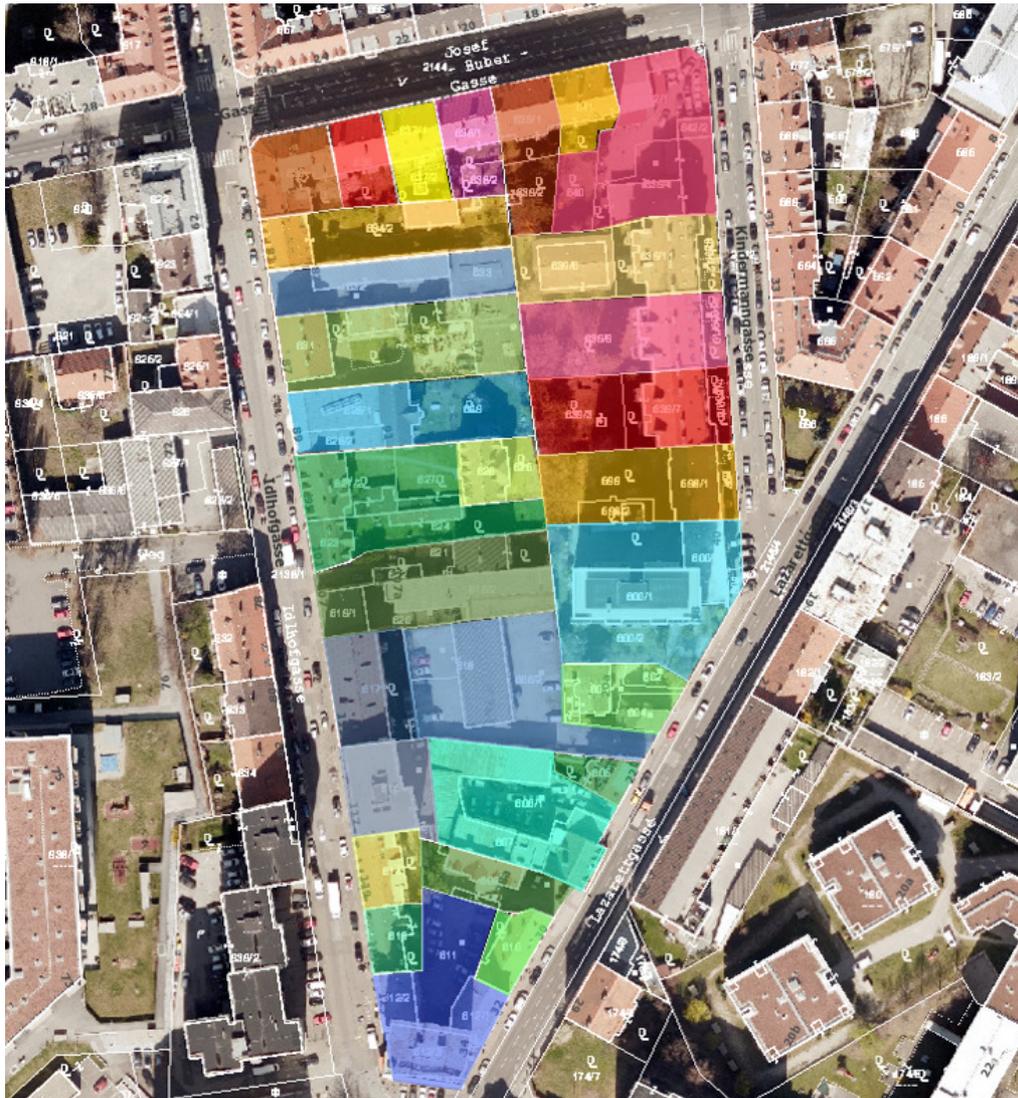
- (17) Mindestens 30 % der jeweils zugeordneten Hoffläche darf nicht unterbaut werden und ist als gewachsener Boden zu erhalten.

PLANWERK:

- Die Hofbebauung in Form einer Spange entfällt.
- Entlang der Idlhofgasse rückt die zukünftige Bebauung zugunsten einer begrünten Vorgartenzone um 6 m ab.
- Änderungen der Gebäudehöhen und Gesamthöhen
- Die Baufeldgrenzen wurden aufgrund geänderter Eigentumsverhältnisse aktualisiert.
- Festlegung zweier neuer Bauplätze: Gst.Nr. 608 = Baufeld F und Gst.Nr. 600/1, 600/2, 600/3 und 601 = Baufeld I
- Zonen mit erhaltenswerten Baumgruppen wurden durch eine Schraffur im Plan dargestellt.

3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet entspricht dem von den Straßen "Josef-Huber-Gasse - Kindermanngasse Lazarettgasse - Idlhofgasse" begrenzte Geviert und weist gemäß Katasterstand eine Gesamtfläche von ca. 22.330 m² brutto auf.



Luftbild 1 (2015) mit Kataster :
Auszug aus den Geo-Daten-Graz.

Grundstücke nach grundbücherlichen Eigentümer:innen im Planungsgebiet farblich differenziert dargestellt.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
- 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

„ZENTRUM / WOHNEN: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet “



Auszug aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF)

Die schwarze Umrandung kennzeichnet das Planungsgebiet

Für ZENTRUM / WOHNEN: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet sind folgende Zielsetzungen im 4.0 STEK verankert:

Gebiete mit bereits überwiegend bebauten, städtebaulich homogen strukturierte Gebiete mit geringen Bestandsdichten und kleinteiliger Parzellierung. Angestrebt werden:

- (1) Durchmischung der Wohn- mit verträglicher Büro-, Betriebs-, und Geschäftsnutzung.
- (2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.
- (3) Nutzung rechtlicher Möglichkeiten (z.B. Lärmschutzverordnung, Maßnahmen der Gewerbeordnung) zur Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen von Betrieben auf das Wohnumfeld.
- (4) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26).
- (5) Erhaltung und Weiterentwicklung des Grünbestandes.
- (6) Sicherung bzw. Wiedererrichtung von Vorgärten.
- (7) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße
- (8) Herstellung einer ausreichend großen, allen Bewohner:innen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (9) Beschränkung der Bodenversiegelung.

§ 26 gem. 4.02 STEK (seit 22.03.2018 rechtswirksam)

BAULANDDURCHGRÜNUNG

(21) Durchgrünung des Stadtgebietes insbesondere durch:

- Begrünung von Lärmschutzwänden und Stützmauern
- Intensive Begrünung von Tiefgaragen

Die oberste Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und anderen nicht überbauten

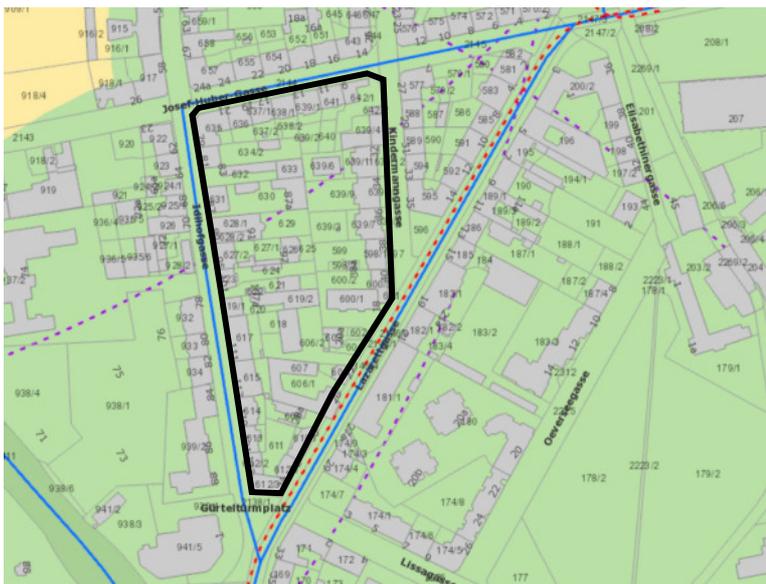
unterirdischen Räumlichkeiten ist niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 70 cm zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Abminderungen sind punktuell bzw. bei fehlender technischer Machbarkeit zulässig.

(22) Erhalt des Grundwasserhaushaltes insbesondere durch

- Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz. Begründete Ausnahmen sind unter Einholung eines städtebaulichen Gutachtens zulässig.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1): Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gemäß REPRO § 5 (3)
- Verkehr (Deckplan 3):
Kategorie 1 (300 m Radius-Luftlinie zur Haltestelle): „Innerstädtische Bedienqualität“ Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.
Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist als sehr gut anzusehen. Planungsgebiet liegt im 1000 m Einzugsbereich des Knotens Don Bosco, des Graz-Köflacher Bahnhof und im nördlichen Bereich des Hauptbahnhofes.



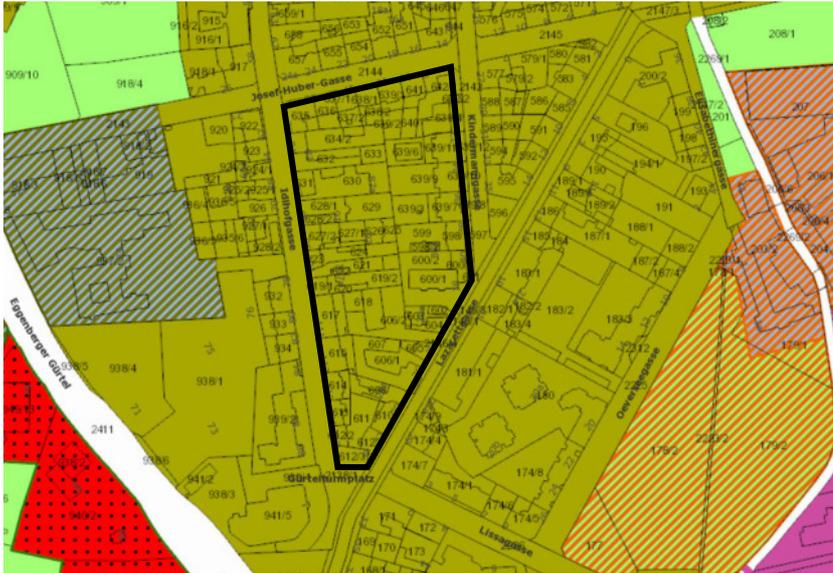
Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Die schwarze Umrandung kennzeichnet das Planungsgebiet

○ 1.0 Räumliches Leitbild (Beschluss):

Bereichstyp „Blockrandbebauung“ innerhalb des Teilraumes 3: Murvorstadt Lend - Gries

<i>Bebauungsweise:</i>	<i>geschlossen</i>
<i>Lage zur Straße:</i>	<i>straßenraumbildend, straßenbegleitend</i>
<i>Begrünung, Einfriedung,...:</i>	<i>Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe</i>
<i>Funktionsdurchmischung:</i>	<i>im Bebauungsplan festlegen</i>
<i>Parkierungsformen:</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>



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild - Bereichstypenplan
Die schwarze Umrandung kennzeichnet das Planungsgebiet

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

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

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtskräftig) liegt das Planungsgebiet in der „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5 im Süden und einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,0 im Norden.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die schwarze Umrandung bezeichnet den Bauplatz

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

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. § 30 STROG 2010 folgende Planungsrichtwerte.

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

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

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

Innenhöfe und Vorgärten:

- Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen für Bereiche mit bestehender oder angestrebter Blockrandbebauung.
- Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konflikträchtiger Nutzungen.
- Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche.
- Überschüttung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten mit einer ökologisch wirksamen Vegetationstragschicht.
- Erhalt eines ökologisch wirksamen Mindestanteils an gewachsenem Boden (Regenwasserversickerung). Es sind zumindest 30 % der jeweils zugeordneten Hoffläche anzustreben.



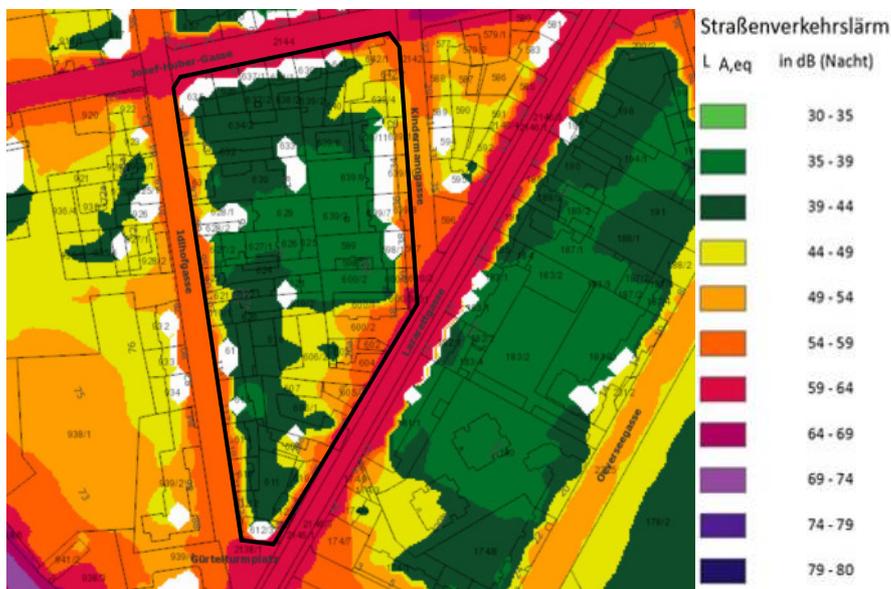
Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet

- Deckplan 2 - Beschränkungszonen für die Raumheizung gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBI 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.

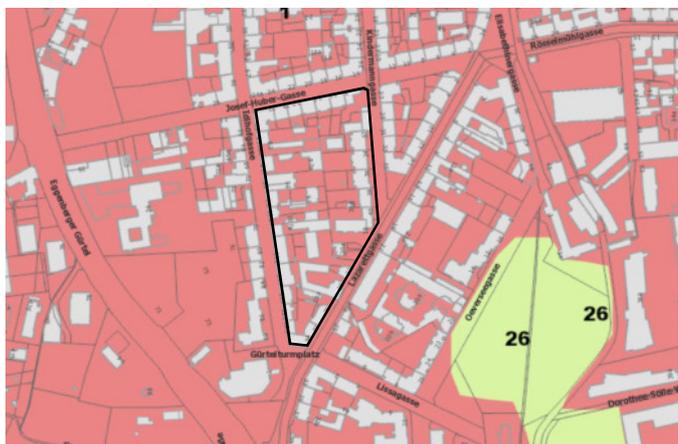
Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1): im kommunalen Entsorgungsbereich
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



Stadtklimaanalyse:

- Klimatische Besonderheiten:
„Wärmeinselbereich mit dichter Bebauung, nachts Murtalabwind“
- Planerische Empfehlungen: „Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen“



Auszug aus der Karte: Klima – Planungshinweise, die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet

Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung
- Grundwasserschongebiet 1
- Altstadtschutzzone 3 entlang der Josef-Huber-Gasse und der Kindermanngasse

• **Situierung und Umgebung**

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz, im Bezirk Gries und umfasst das Gesamtgevierts innerhalb der **Josef-Huber-Gasse, der Kindermanngasse, der Lazarettgasse und der Idlhofgasse.**



Luftbild 1 (2022)
Auszug aus dem
Geodaten-Graz
@Stadtvermes-
sung Graz

Die rot punk-
tierte Umran-
dung markiert
das Bebauungs-
plangebiet.

Das Geviert weist neben einer historischen Blockrandstruktur, zwei Hochhäusern, vorstädtische Straßenrandbebauung, großvolumige Wohnbauten aus dem 60er Jahren eine kleinteilige, gewerblich entwickelte Innenhofbebauung auf.

Entlang der Josef-Huber-Gasse und der Kindermanngasse befindet sich eine geschlossene historische Blockrandbebauung mit abschnittsweise einheitlichen Traufenlinien und 4 hohen Altbaugeschossen. Im Eckbereich „Josef-Huber-Gasse 9 - Kindermanngasse“ wird die Bebauung durch eine flächig bebaute Parzelle mit niedrigen Gebäuden unterbrochen.

Entlang der Idlhofgasse wird die Struktur heterogener und wechselt in vorstädtische Straßenrandbebauung von geringer und mittlerer Höhe und großvolumiger Bebauung durch zwei 6 und 9-geschossigen Wohnhäuser. Hofseitig der Idlhofgasse entwickelten sich teils kleinteilige Hofbebauungen, welche aus gewerblichen Strukturen hervorgingen.

Der südliche Abschluss zum Gürtelturm hin wird durch ein großvolumiges 12-geschossiges Hochhaus gebildet, welches mit seitlichen 6-geschossigen Gebäudeflanken an die geschlossene Bebauung der Idlhofgasse und Lazarettgasse anbindet.

In der Lazarettgasse ist die städtische, straßenbegleitende Bebauung in geschlossener Bauweise nur fragmentarisch bei den Häusern 22, 30 und 32 vorhanden. Neben kleinteiligen, vorstädtischen Häusern dominiert das großvolumige Hochhaus „Lazarettgasse 18“ mit 17-Geschossen das Orts- und Straßenbild.



Luftbild 2 (2022) Schrägaufnahme
@Stadt Graz Stadtvermessung

Blick in nördliche Richtung.

Die rot punktierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Kleinräumige Umgebung:

Nördlich des Planungsgebietes:

Entlang der Josef-Huber-Gasse befindet sich eine gleichförmige gründerzeitliche Blockrandbebauung mit einheitlichen Traufenlinien und 4 Geschossen.

Südlich des Planungsgebietes:

Entlang der südlichen Lazarettgasse befindet sich eine straßenbegleitende Bebauung mit über weite Abschnitte 3-geschossiger Bebauung mit Satteldach. Die Höhen variieren dabei stark von 1 bis max. 7 Geschossen. Eine Baulücke liegt im Eckbereich zur Lissagasse.

Östlich des Planungsgebietes:

Der östliche Abschnitt der Kindermannngasse weist eine gründerzeitliche Blockrandbebauung mit 4 historischen Geschossen bzw. bei einem neuzeitlichen Gebäude 5 Geschosse mit Satteldächern auf.

Westlich des Planungsgebietes:

Auf der westlichen Seite der Idlhofgasse befindet sich neben einer heterogenen Bebauung mit überhöhter Eckbebauung im Bereich Josef-Huber-Gasse, eine straßenbegleitende vorstädtischer Bebauung mit 3 Geschossen und Satteldach und eine zurückspringende 8-geschossigen Wohnanlage als Endglied der Bebauung der Idlhofgasse im Süden. Eine Stichstraße als Zufahrt zum JUFA-Hotel und zur Kletterhalle (City Adventure Center) unterbricht ungefähr in der Mitte diesen Straßenabschnitt.



Foto 1: Josef-Huber-Gasse: Blick Richtung Westen



Foto 2: Ecke Josef-Huber-Gasse mit Idlhofgasse: Blick Richtung Süden



Foto 3: Idlhofgasse 87, 89, 95, 101:
Blick Richtung Süden



Foto 4: Idlhofgasse 107, 111, 117:
Blick Richtung Süden



Foto 5: Lazarettgasse 26, 22 und 20a, im Hintergrund
Hochhaus Lazarettgasse 18
Blick Richtung Nordosten



Foto 6: Kindermannngasse 32, 34, 36 im Hintergrund
Hochhaus Lazarettgasse 18
Blick Richtung Süden

- **Topographie**

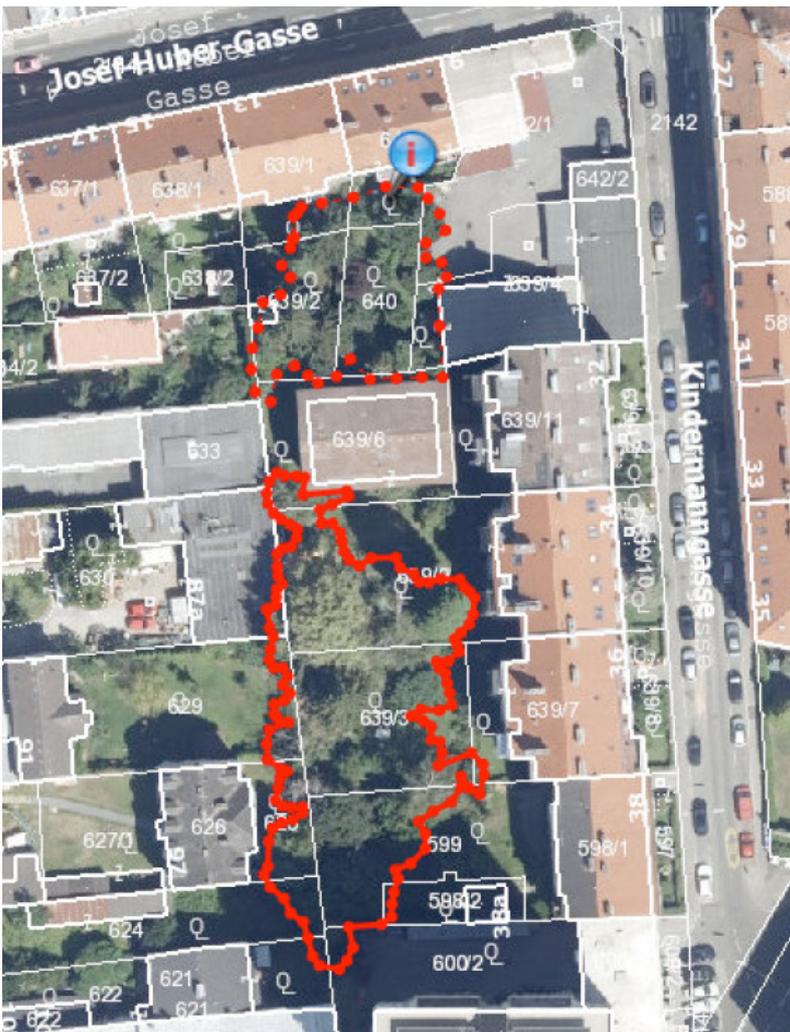
Das Bebauungsplangebiet ist im Wesentlichen als „annähernd eben“ zu bezeichnen.

- **Grünraum und Baumbestand**

Das Bebauungsplangebiet weist im Innenhof im Bereich zur Kindermanngasse und teilweise zur Josef-Huber-Gasse einen bemerkenswerten Baumbestand auf.

Die A10-5 Abteilung Grünraum- und Gewässer gab ab 13.12.2023 folgende Stellungnahme zum Baumbestand ab:

„Eine von der A10-5 durchgeführte Ortbesichtigung zur Beurteilung der Erhaltungswürdigkeit der Bestandsbäume war nur unter eingeschränkten Bedingungen möglich, da nur einige wenige Grundstücke des Planungsgebiets zugänglich waren. Es konnte jedoch ein Großteil des Baumbestandes – über angrenzende Grundstücke – eingesehen werden. Diesbezüglich wird festgehalten, dass sich auf den Grundstücken Nr. 639/1, 639/2, 640, 641 und Nr. 639/9, 639/3, 599, und Nr. 625 zahlreiche Einzelbäume befinden, welche aus fachlicher Sicht zwei geschlossene Baumgruppen darstellen (siehe Abb. 2). Wenngleich einige dieser Einzelbäume bereits offensichtliche Schäden und eine abnehmende Vitalität aufweisen, erfüllen diese Baumgruppen gesamtheitlich betrachtet zahlreiche wichtige Funktionen und haben eine wesentliche Wirkung auf das örtliche Kleinklima. Diese Bäume unterliegen aufgrund ihres Stammumfanges zusätzlich der Grazer Baumschutzverordnung und sind – zusammengefasst - jedenfalls zu erhalten. Geschützte Einzelbäume, welche außerhalb der zukünftigen Baufelder stocken, sind zudem ebenfalls zu erhalten und gemäß den Verordnungsvorgaben bestmöglich zu schützen...“



Auszug aus der Stellungnahme der A10-5 Abteilung Grünraum- und Gewässer:

Abb. 2. Positionen der zwei geschlossenen Baumgruppen

- **Gebäudebestand**

Das überwiegende Bebauungsplangebiet ist bebaut. Im Bebauungsplangebiet befinden sich folgende Bestände: (Hinweis: Höhenermittlung laut Luftbildauswertung der Stadtvermessung, Gebäudehöhe gemessen straßenseitig – im ungefähren Ausmaß!)

Josef-Huber-Gasse 21 / Idlhofgasse 79

4- geschossiges gründerzeitliches Eckgebäude mit Geschäftsnutzung im Erdgeschoss mit Satteldach

Gebäudehöhe: 15,4 m

Gesamthöhe: 20,4 m

Josef-Huber-Gasse 19

4- geschossiges gründerzeitliches Wohngebäude mit Satteldach

Gebäudehöhe: 15,5 m

Gesamthöhe: 20,3 m

Josef-Huber-Gasse 17

4- geschossiges gründerzeitliches Wohngebäude mit Satteldach

Gebäudehöhe: 15,5 m

Gesamthöhe: 20,5 m

Josef-Huber-Gasse 15

4- geschossiges gründerzeitliches Wohngebäude mit Satteldach

Gebäudehöhe: 15,5 m

Gesamthöhe: 20,6 m

Josef-Huber-Gasse 13

4- geschossiges gründerzeitliches Wohngebäude mit Satteldach

Gebäudehöhe: 15,3 m

Gesamthöhe: 20,1 m

Josef-Huber-Gasse 11

3- geschossiges gründerzeitliches Wohngebäude mit Satteldach

Gebäudehöhe: 13,5 m

Gesamthöhe: 19,2 m

Lazarettgasse 9 / Kindermanngasse

Komplex aus 1-geschossigen, flächigen Gebäuden, teils Satteldach, teils Pultdach, Nutzung als Moschee

Gebäudehöhe: ca. 4,8 m

Kindermanngasse 32

4-geschossiges, gründerzeitliches Wohngebäude mit steilem Mansardendach und aufgesetzten Satteldach, 3-geschossiges Hofgebäude mit Satteldach

Gebäudehöhe: 19,0 m (Höhe Mansarde)

Gesamthöhe: 24,5 m

Kindermannngasse 34

4-geschossiges, gründerzeitliches Wohngebäude mit steilem Mansardendach und aufgesetzten Satteldach,

Gebäudehöhe: 18,9 m (Höhe Mansarde)

Gesamthöhe: 24,6 m

Kindermannngasse 36

4-geschossiges, gründerzeitliches Wohngebäude mit steilem Mansardendach und aufgesetzten Satteldach

Gebäudehöhe: 19,0 m (Höhe Mansarde)

Gesamthöhe: 24,7 m

Kindermannngasse 38

3-geschossiges, gründerzeitliches Wohngebäude mit Satteldach

Gebäudehöhe: 13,0 m

Gesamthöhe: 18,8 m

Lazarettgasse 18 / Kindermannngasse 40

17-geschossiges Wohnhochhaus mit 4-geschossigen Anbau

Gebäudehöhe Hochhaus: 49,9 m

Gesamthöhe Hochhaus: 52,3 m

Lazarettgasse 20a

Zwei 2-geschossige Gebäude mit Satteldach, gewerbliche Nutzung

Gebäudehöhe: 8,4 m

Gesamthöhe: 13,4 m

Lazarettgasse 22

4-geschossiges, gründerzeitliches Gebäude mit Satteldach

Gebäudehöhe: 14,8 m

Gesamthöhe: 18,9 m

Lazarettgasse 26

1-geschossiger Altbestand mit hohem Satteldach, Komplex aus 1-geschossigen Lagergebäuden, 3-4-geschossiger Gebäudeteil mit Pultdach im Hof der Länge nach gekuppelt.

Altbestand: Gebäudehöhe: 3,9 m Gekuppelter Hofteil: Gebäudehöhe: 11,0 m

Gesamthöhe: 10,3 m

Gesamthöhe: 13,4 m

Lazarettgasse 28a

2-geschossiges Hofgebäude mit Pultdach, gekuppelt der Länge nach Richtung Norden

Gebäudehöhe: 8,8 m

Lazarettgasse 30

3-geschossiges Gebäude mit Satteldach

Gebäudehöhe: 11,3 m

Gesamthöhe: 15,4 m

Lazarettgasse 32 / 34 – Idlhofgasse 123

12-geschossiges Wohnhochhaus mit zwei 6-geschossiges Wohngebäudeflanken

Wohnhochhaus: Gebäudehöhe: 37,7 m

6-geschossige: Gebäudehöhe: 19 m

Idlhofgasse 121

3-geschossiges Wohnhaus mit Satteldach

Gebäudehöhe: 12 m

Gesamthöhe: 16 m

Idlhofgasse 119

3-geschossiges Wohnhaus mit Satteldach

Gebäudehöhe: 13,5 m

Gesamthöhe: 16 m

Idlhofgasse 117

9-geschossiges Wohnhaus mit Flachdach

Gebäudehöhe: 27,7 m

Idlhofgasse 111

6-geschossiges Wohnhaus mit flach geneigten Satteldach

Gebäudehöhe: 19,9 m

Idlhofgasse 107 und 107a

1-geschossiges Geschäftsgebäude mit 2-geschossigen Hofgebäude, gekuppelt zu 105

Geschäftsgebäude: Gebäudehöhe: 4,5 m

Hofgebäude: Gebäudehöhe: 7,7m

Idlhofgasse 105

2-geschossiges Hofgebäude gekuppelt zu 107a und 1-geschossige Garage

Gebäudehöhe: 6,6 m

Idlhofgasse 101

3-geschossiges Wohnhaus mit Satteldach

Gebäudehöhe: 9,4 m

Gesamthöhe: 11,1 m

Idlhofgasse 97

2-geschossiges Hofgebäude mit Satteldach

Gebäudehöhe: 7,6 m

Gesamthöhe: 13 m

Idlhofgasse 95

2-geschossiges Wohnhaus mit Satteldach

Gebäudehöhe: 7,7 m

Gesamthöhe: 12,6 m

Idlhofgasse 89 und 91

2-geschossiges Gebäude mit verschiedenen geneigten Dächern

Gebäudehöhe: 7,7 m

Gesamthöhe: 9,4 m

Idlhofgasse 87 und 87a

3-geschossiges Gebäude mit Satteldach,

1-geschossiges Hofgebäude mit gewerblicher Nutzung, gekuppelt Richtung Westen

Gebäudehöhe: 11,4 m

Gesamthöhe: 16,3 m

Idlhofgasse 83

Komplex aus niedrigen, 1-geschossigen Hallen mit gewerblicher Nutzung

Gebäudehöhe: 3,8 m

Idlhofgasse 81

2-geschossiges Wohnhaus mit Satteldach

Gebäudehöhe: 10,1 m

Gesamthöhe: 14,24 m

- **Infrastruktur** (welche Einrichtungen und in welcher Erreichbarkeit)
Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.
Ein Lebensmittelmarkt und eine Bäckerei befindet sich am Gürtelturmplatz.
Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen sind im näheren Umfeld vorhanden bzw. gut zu erreichen.

Schulen:

Volksschule Graz-Bertha v. Suttner, Lagergasse 41, ca. 800 m Entfernung

Volksschule Graz Andrä, Grenadiergasse 1, ca. 800 m Entfernung

Neue Mittelschule Graz-Albert Schweitzer, Grieskai 62, ca. 800 m Entfernung

BG / BRG Oeverseegasse, Oeverseegasse 28, ca. 200 m Entfernung

Kindergarten / Kinderkrippe:

Städtische Kinderkrippe Idlhofgasse, Idlhofgasse 74, ca. 150 m Entfernung

Kindergarten Kinderfreunde Josef-Huber-Gasse, Josef-Huber-Gasse 38a, ca. 300 m Entfernung

Wiki Kindergarten Albert Schweitzer, Albert-Schweitzer-Gasse 36, ca. 500 m Entfernung

- **Erschließung/Verkehr** (MIV, ÖV – Entfernung Haltestellen+Takt, Radwege)

Öffentlicher Verkehr:

Das Bebauungsplangebiet ist sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz – Innerstädtische Bedienqualität (Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis Betriebsende) angeschlossen:

Durch die Haltestellen „Gürtelturmplatz“, „Lissagasse“ und „Elisabethinergasse“ sind im Nahbereich Anbindungen an die Buslinien 31 (Webling – Jakominiplatz – Uni-RESOWI) 32

(Seiersberg – Jakominiplatz), 33 (Peter-Rosegger-Straße – Jakominiplatz), 52 (Zentralfriedhof – Hauptbahnhof) und die Buslinie 40 (Jakominiplatz – Gösting) gegeben. Der Verkehrsknotenpunkt „Don Bosco“ liegt ungefähr 600 m in südwestlicher Richtung entfernt.

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Das Bebauungsplangebiet ist allseitig an das städtische Straßennetz angebunden. Mit dem westlich gelegenen Eggenberger Gürtel und dem Lazarettgürtel (Bundesstraße-B 67) ist ein Anschluss an das höherrangige Straßennetz gegeben.

Radverkehr / Fußwege

Eine Radroute verläuft entlang der Idlhofgasse.

Im Bereich des Lazarettgürtels und des Eggenberger Gürtels besteht ein Anschluss an das Radwegnetz mit einem Radweg bzw. Geh- und Radweg (Zweirichtungsradweg) welcher vom sonstigen Kfz-Verkehr baulich getrennt, in beide Richtungen befahrbar ist. Gehsteige sind entlang des Bebauungsplangebietes vorhanden.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.

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:

www.holding-graz.at/abfall/kundinnenservice/bauherreninfo

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2 – 7, 10 der Verordnung)

Ziel im Gebietsbereich ist die städtische, geschlossene Blockrandbebauung mit Entsiegelung und Begrünung des Innenhofes. Die abschnittsweise bereits vorhandene Blockrandbebauung soll komplettiert bzw. verstärkt werden.

Eine weitgehend geschlossene Bauweise entlang der Idlhofgasse, Josef-Huber-Gasse, Kindermanngasse und Lazarettgasse soll dabei zur Abschirmung der straßenseitigen Lärmimmissionen und zu einem ruhigen Innenhof führen.

Durch die Verlagerung der Baumassen an die Straße und Abbruch von Altbeständen sollen lärmgeschützte Grünflächen aktiviert werden.

Entlang der **Idlhofgasse** soll im Bereich der Häuser 87, 89, 95, 105 und 107 durch Abrücken der Bebauung eine Vorgartenzone mit Baumpflanzungen entstehen. Damit soll der Straßenraum aufgewertet und für die Bebauung – ähnlich wie in der Kindermanngasse – auch entlang der Idlhofgasse ein begrüntes Vorfeld geschaffen werden. Die Höhen entlang der Idlhofgasse orientieren sich dabei annähernd an die der Häuserzeile der Josef-Huber-Gasse und ermöglichen eine 5-geschossige Bebauung mit einem Dachgeschoss bzw. einem penthouseartigen Aufbau.

Die Baulücke im **Eckbereich Josef-Huber-Gasse – Kindermanngasse** kann gemäß den im Bebauungsplan festgelegten Höhen durch einen 5-geschossigen Baukörper mit einem Penthouse oder Dachgeschoss geschlossen werden.

Mit den festgelegten Höhenzonierungen wird zwischen den verschiedenen Bestandshöhen der anzubauenden Feuermauern vermittelt.

Durch die Aufnahme der vorhandenen Gebäudeflucht in der Kindermanngasse entsteht hier eine begrünte Vorgartenzone mit Bäumen.

Die bestehende historische Gründerzeitbebauung entlang der Josef-Huber-Gasse und Kindermanngasse kann als weitgehend abgeschlossen betrachtet werden. Die im Bebauungsplan festgelegten Höhen entsprechen dabei annähernd den Bestandshöhen lt. Luftbilddauswertung der Stadtvermessung.

Einzig für das Haus **Kindermanngasse 38** wird eine Aufstockung ermöglicht.

Entlang der Lazarettgasse ermöglichen die festgelegten Maximalhöhen 5 Geschosse und nach einem straßenseitigen Rücksprung vom 2,5 m ein 6. Geschoss oder noch ein Satteldach.

Die Gebäudetiefe von 15 m soll eine attraktive Nutzung im Erdgeschoss ermöglichen, wobei bei kleineren Parzellen die Bebauung hofseitig als 1-geschossiger Sockel endet.

Das Ordnungsprinzip der Blockrandbebauung mit straßenraumbildender Bebauung und weitgehend einheitlichen Traufenlinien mit ca. 5 Geschossen wurde im Bebauungsplan konsequent als städtebauliche Zielsetzung ebenso über Liegenschaften mit Gebäuden sehr hoher Bestandsdichte, wie das 17-geschossige Hochhaus „Lazarettgasse 18“, das 12-geschossige Hochhaus „Lazarettgasse 34“ und die Wohnhäuser „Idlhofgasse 111 und 117“ gelegt. Eine dementsprechende Entwicklung wird jedoch aufgrund des weitaus geringeren „Baupotential“ im Bebauungsplan als nicht realistisch gesehen.

Zu Bauplätze, Bebauungsdichte, Abstände

Für einzelne Liegenschaften mit Baupotential wurden unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse Baufelder mit einem Bebauungsgrad festgelegt.

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Baufeldfläche 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 Baugrenzlinien aufweist, wird der Bebauungsgrad in einem solchen Maximalausmaß festgelegt, dass nur bei weitgehender Bestandsentfernung (Hoffreimachung), eine Neubebauung möglich ist.

Die differenzierte Festlegung der Bebauungsgradwerte resultiert aus den unterschiedlichen Baufeldgrößen und Baufeldzuschnitten bzw. den unterschiedlichen Bebauungsmöglichkeiten.

Bebauungsdichte:

Für einzelne, kleine Liegenschaften (Grundstück Nr. 613, 614, 610 und 605 KG Gries) wird im Rahmen des im Bebauungsplan festgelegten, baulichen Rahmens eine Überschreitung der Bauungsdichte ermöglicht.



Luftbild 3 (2022) mit Kataster- Auszug aus dem Geodaten-Graz @Stadtvermessung Graz

Die punktierten Umrandungen zeigen die Liegenschaften mit der Möglichkeit der **Bauungsdichte-Überschreitung** im Rahmen des festgelegten baulichen Rahmens.

Damit soll eine gleichmäßige, urbane Bebauung mit annähernd einheitlichen Traufenlinien auch bei kleineren Liegenschaften ermöglicht werden.

Begründet kann der erhöhte Bauungsdichtewert durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der sehr guten Qualität der öffentlichen Verkehrerschließung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung werden.

Zusätzlich soll die Überschreitungsmöglichkeit des Bauungsdichtehöchstwerts bei Dachgeschoßausbauten in den Bestandsgebäuden ermöglicht werden.

Überschreitungen der Gebäude- bzw. Grenzabstände sind, durch die Festlegung der Baugrenzlinien und Gebäude- bzw. Gesamthöhen entsprechend den Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG möglich.

Zu Gebäudehöhen, Aufbauten über der maximalen Gebäudehöhe, Dächer, Raumhöhen
Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH. max.) und die maximal zulässigen Gesamthöhen (Ges.H.max.) festgelegt. Für Stiegen- und Lifthäuser, kleinere Dachaufbauten u. dgl. sind geringfügige partielle Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.

Die festgelegten Maximalhöhen ermöglichen entlang der Idlhofgasse und Lazarettgasse eine 5-geschossige Bebauung und nach einem straßenseitigen Rücksprung von mind. 2,5 m ein Penthouse bzw. ein ausgebautes Dachgeschoss. Für die Häuser Idlhofgasse 119 und 121 wird aufgrund der geringen Parzellentiefe straßenseitig nur eine Aufstockung auf 4 Geschosse ermöglicht.

Im Geviert sind Satteldächer und auch Flachdächer vorhanden. Im Bebauungsplan werden daher Flachdächer, flachgeneigte Dächer oder Satteldächer mit einer Neigung von 35° bis 41° ermöglicht. Für Satteldächer ist eine Überschreitung der Firsthöhe bzw. Gesamthöhe bis zu max. 2,5 m zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind unter Bedachtnahme auf das Kleinklima zu begrünen.

Unter Berücksichtigung des Verkehrslärmkatasters und der Bestandsgebäude wurde die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen in der Lazarettgasse mit mindestens 3,90 m festgelegt, um eine belebte, nutzungsneutrale (flexible) Erdgeschosszone mit beispielsweise Büro- oder Gewerbenutzungen (Cafés, Lokale, Bäckereien, auch Gemeinschaftsräume, etc.) zu ermöglichen.

Im Falle von Wohnnutzungen im Erdgeschoss ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume 0,8 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben.

Im Hinblick auf den Erhalt von einheitlich gestalteten, geschlossenen Dachlandschaften mit ziegelgedeckten Satteldächern ist die Integration von Haustechnikanlagen innerhalb des bestehenden Satteldachvolumens unerlässlich. Bei Flachdächern sind die Haustechnikanlagen ausreichend zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz zu versehen um nicht im Orts- und Straßenbild nicht markant in Erscheinung zu treten. Photovoltaikanlagen und dergleichen sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren und möglichst dachbündig oder flach aufliegend mit genügend Abstand von der Dachkante der Fassade zu errichten.

Zu Formale Gestaltung von Gebäuden

Unmittelbar entlang der Straßen soll durch den Ausschluss von straßenseitigen Laubengängen, Erker und Balkonen städtische Fassaden entstehen. Um eine strukturelle Gliederung der Fassade zu ermöglichen, sind bei den Gebäuden mit Vorgärten entlang der Idlhofgasse und Kindermannngasse Erker bis zu einer Tiefe von 0,5 m über der Baufluchtlinie zulässig.

Für die Sicherung typischer architektonischer und räumlicher Qualitäten wurden Festlegungen zu Balkonen, Dachgauben, Vordächer usw. getroffen.

Für max. 1/4 der straßenseitigen Fassade im Erdgeschoss sind Fahrradabstellräume, Müllräume und dergleichen zulässig. Diese sind aus gestalterischen Gründen angepasst an die übrige Fassadengestaltung als geschlossene Räume auszuführen.

Ebenso sind Durchgänge und Zufahrten zum Hof zur Abschirmung des Straßenlärms und zur Aufwertung des Straßenraumes (Vermeidung dunkler Einschnitte) mit Toren geschlossen aufzuführen.

Aus Gründen des Klimaschutzes und vor allem der sommerlichen Aufheizeffekte von dunklen Fassaden, wurde in die Verordnung der Hellbezugswert übernommen. *Der Hellbezugswert (HBW) ist ein Maß für die Helligkeit von Oberflächen. Ein Wert von 100 entspricht der Helligkeit einer absolut weißen Oberfläche. Dem entsprechend steht die Null für eine absolut schwarze Oberfläche. Der Hellbezugswert beschreibt den Anteil des auf eine Oberfläche auftreffenden sichtbaren Lichts, der von dieser Oberfläche zurückgeworfen (reflektiert) wird. Diesen Reflexionsgrad einer bestimmten Farbe setzt man in das Verhältnis zwischen dem Schwarzpunkt (Null) und Weißpunkt (100).*

Der Hellbezugswert gilt für Zu- und Neubauten sowie für Fassadenneugestaltungen (z.B. thermische Sanierungen, Färbelungen usw.).

Die Fassade ist ein gestalteter, oft repräsentativer Teil der sichtbaren Hülle eines Gebäudes. Der Hellbezugswert gilt für alle opake Fassadenbereiche/-materialien, wobei untergeordnete Bauteile abweichen dürfen. Belichtungsflächen (Fenster, Türen, ...) und verglaste Bereiche sind davon ausgenommen. Auch bei mehrschaligen Fassaden ist der Hellbezugswert von allen maßgeblichen Fassadenbauteilen einzuhalten. Additive bzw. bewegliche Fassadenteile (Sonnenschutz, Rollos, Jalousien,.....) müssen den festgelegten Hellbezugswert ebenso einhalten.

Des Weiteren werden zur Verminderung von negativen Auswirkungen (bspw. störende Lichtreflexionen oder überhöhte Oberflächenabstrahlung) auf die umgebenden Gebäude bzw. der Gebäude untereinander, Glasflächenanteile und reflektierende Metallfassaden, bezogen auf die jeweilige Ansichtsfläche eines Gebäudes beschränkt. Die gesetzlichen Mindestanforderungen für Belichtungsflächen für Innenräume (Lichteintrittsfläche) sind hiervon dezidiert ausgenommen, jedoch sollen insbesondere in Wohngeschossen Lochfassaden mit einem adäquaten Anteil an opaken Fassadenflächen zur Ausführung kommen. Diese Fassadengestaltungen sind auf das Ortsbild abzustimmen und werden in den nachfolgenden Verfahren auf Übereinstimmung mit § 43 (4) Stmk BauG geprüft.

Die Eingrenzung der Werbeeinrichtungen im § 10 hinsichtlich Lage und Größe dient einer hohen gestalterischen Qualität im Straßenbild. Werbeeinrichtungen sind dabei ausschließlich an der Fassade der Erdgeschosse zulässig.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu §§ 7-8 der Verordnung)

Erschließung:

Die Anbindung der einzelnen Bauplätze erfolgt über das öffentliche Straßennetz entlang der Josef-Huber-Gasse, Kindermannsgasse, Lazarettgasse und der Idlhofgasse. Die Festlegung der Lage der jeweiligen Zu- und Abfahrten für die Bauplätze erfolgt jeweils im Bauverfahren nach verkehrstechnischen Kriterien und ist mit dem Straßenamt der Stadt Graz abzustimmen.

Im Plan wurden die Straßenfluchtlinien eingetragen. Geringfügige Begradigungen sind in der Idlhofgasse vorgesehen. Bei der Liegenschaft Lazarettgasse 26 (Gst.Nr. 607) soll die Engstelle am Gehsteig im Fall einer Neubebauung beseitigt und die Fläche von ungefähr 38 m² in das öffentliche Gut übertragen werden.

PKW-Stellplätze / Tiefgaragen

PKW-Abstellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen zu errichten.

Aufgrund der teils schmalen und schwierigen Parzellenzuschnitte und um die Vorgartenzone der Idlhofgasse nicht durch Tiefgaragenzufahrten zu oft zu durchbrechen gilt die Verpflichtung für die Schaffung von PKW-Abstellplätzen erst ab einer Bauplatzgröße von 1.200 m², wobei bei kleineren Bauplätzen unter 1.200 m² die Errichtung einer Tiefgarage nur bei einer bauplatzübergreifenden Erschließung über eine benachbarte Tiefgarage und über deren Zufahrt zulässig ist.

Lt. Stellungnahme der Verkehrsplanung (GZ: A10/8 – 107499/2019) ergibt sich des Weiteren folgende Empfehlung zum Stellplatzschlüssel:

Bei Neubauten ist je 70 -80 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz in einer Tiefgarage herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.

Bei Neubauten von Gebäuden mit

- Büronutzung sind je Dienstnehmer zwischen 0,13 und 0,24 PKW-Abstellplätze herzustellen.
- Büronutzung sind je Besucher zwischen 0,07 und 0,18 PKW-Abstellplätze herzustellen.
- Geschäftsnutzungen sind je 100 m² Verkaufsfläche 0,39 und 0,75 PKW-Abstellplätze für das Personal
- Geschäftsnutzungen sind je 100 m² Verkaufsfläche 1,6 und 5,0 PKW-Abstellplätze für für KundInnen
- Versammlungsstätten sind je Besucher 0,05 – 0,15 PKW-Abstellplätze und für
- Studentisches Wohnen sind je Bett 0,15 – 0,3 PKW-Abstellplätze herzustellen.

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.

Mit dem Bezugswert „Nutzfläche“ ist die Begriffsbestimmung gemäß StROG § 2 Abs. 24 bzw. eine analoge Anwendung für sonstige Nutzungen wie beispielsweise Büroflächen gemeint.

Quartiersgarage:

Auf der Liegenschaft Gst.Nr. 606/2 und 618, welche im Bestand eine oberirdische Parkplatzfläche darstellt, wird die Errichtung einer Quartiersgarage ermöglicht. Damit können bis max. 90 Stellplätze in einer Tiefgarage errichtet und die Oberfläche dafür entsiegelt und begrünt werden.

Die Zufahrt ist dabei mit dem Straßenamt und der Verkehrsplanung abzustimmen und ggf. ein Leistungsfähigkeitsnachweis zu erbringen.

Fahrradabstellplätze

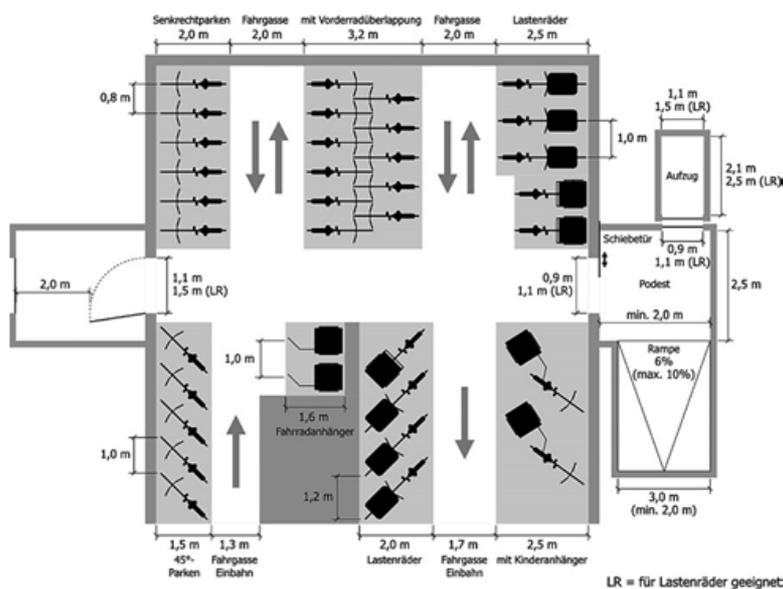


Abbildung 1:

Maße für ebenerdige Fahrradabstellflächen in m, Vgl.: RVS 03.02.13, S81

Die Festlegung je 35 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz für Wohnen bzw. 50 m² Nutzfläche gem. Stmk. ROG § 30 (1) Z2 ein Fahrradabstellplatz für sonstige Nutzungen entspricht einer anzustrebenden Fahrraddichte. Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs.

Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind Fahrradabstellplätze mindestens zu 80 % innerhalb der Hauptgebäude zu errichten.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Im Plan wurden Baumstandorte für großkronige und mittelkronige Laubbäume eingetragen. Durch die planliche Festlegung der „ungefähren Standorte“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden. Um eine intensive Durchgrünung zu erhalten, sind alle nicht bebauten Hofflächen im Ausmaß von 150 m² mit einem Laubbaum zu bepflanzen.

Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

Innerhalb des Planungsgebietes wurden Bestandsbäume einer Sichtkontrolle und Bewertung durch die Abteilung Grünraum und Gewässer unterzogen. Dabei wurden 2 Baumgruppen als „erhaltenswert“ eingestuft und diese als Fläche „Baumgruppe“ im Plan eingetragen. Um die gestalterische Funktionen und die wesentliche Wirkung auf das örtliche Kleinklima zu sichern ist eine Unterbauung der eingetragenen Zone „Baumgruppe“ nicht zulässig.

Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (z. B. Fußwege) dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden.

Um eine intensive Begrünung der hofseitigen Freiflächen zu gewährleisten sind nicht überbaute Tiefgaragen mit einer ökologisch wirksamen Überschüttung (Vegetationsschicht min. 0,7 m Höhe) auszuführen. Aufgrund der bereichsweisen Enge des Bauplatzes und dem Gelände sind im Bereich der Böschungen und bei Terrassen Abminderungen zulässig.

Die oberste Decke der freiliegenden Tiefgaragen ist bei der Pflanzung von klein und mittelkronigen Bäumen mit einer Vegetationsschicht von 1,0 m und bei großkronigen Bäumen mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,5 m Höhe zu überschütten. Das Erreichen der geforderten Aufbauhöhen für Baumpflanzungen unter Verwendung von Beton-Körben oder -Ringen kann nicht als adäquater Baumstandort gewertet werden und ist somit nicht zulässig

Flachdächer oder flach geneigte Dächer sind zumindest extensiv zu begrünen.

Außenanlageplan

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 (z.B. Tiefgaragen), Höhe der Tiefgaragenüberdeckung, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art

und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführungen und Entwässerungseinrichtungen.

Die Bestandsbäume und Neupflanzungen sind mit der wahren Kronentraufe darzustellen.

Die vom Bauvorhaben betroffenen Bäume, welche gefällt werden müssen sind ersichtlich zu machen (rot) und geplante Ersatzpflanzungen (grün) darzustellen.

Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu § 1 der VO)

- Der 05.39.0 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 Einwender:innen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)