

05.38.0 Bebauungsplan
„Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“
V. Bez., KG 63105 Gries

Stadt Graz
Stadtplanung
Bebauungsplanung

Bearbeiter
DI Andreas Roschitz

Graz, 17. Oktober 2024
Dok: Bebauungsplanung/05.38.0

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 11. Jänner 2018 wird von den grundbücherlichen Eigentümern der Grundstücke 1335/3, 1335/44, 1335/77 jeweils KG 63105 Gries um Erstellung eines Bebauungsplans ersucht. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 47.991 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** der Landeshauptstadt Graz ist das Planungsgebiet als „Allgemeines Wohngebiet“, entlang der Hohenstaufengasse mit einer Bebauungsdichte von 0,4 – 0,8 und entlang des Lazarettgürtels mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,2 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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

- Der nördliche Teil des Planungsgebietes entlang der Hohenstaufengasse befindet sich im Funktionsbereich „Wohnen mittlerer Dichte“ gem. §14 STEK 4.0
- Der östliche Teil des Planungsgebietes entlang des Lazarettgürtels befindet sich gem. §19 STEK 4.0 in einem „Gewerbe und Mischgebiet“ mit zwei Funktionen „Industrie, Gewerbe / Wohnen hoher Dichte“.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans liegen folgende Vorplanungen vor:

- Lazarettgasse 72: Bauungsstudie Zengerer Planungs GmbH
- Lazarettgasse 84: Bauungsstudie Ingenos ZT GmbH

Es liegen für die Bearbeitung des Bebauungsplanes folgende Stellungnahmen vor:

- Stellungnahme A10/8 - Abteilung für Verkehrsplanung vom 28.11.2023
- Stellungnahme der A10/5 Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 15.11.2023

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

Der Bebauungsplan bildet im Sinne einer geordneten Siedlungsentwicklung das städtische Nachverdichtungspotential entsprechend der Festlegungen der übergeordneten Planungsinstrumente entlang des Lazarettgürtels und der Hohenstaufengasse ab. Die Baumassenverteilung und Freiraumstrukturierung sind wohl überlegt und ermöglichen langfristig, speziell entlang des Lazarettgürtels und der Hohenstaufengasse eine straßenbegleitende Bebauung, welche die dahinterliegenden Freiflächen, Gebäude und das dahinterliegende Quartiers des „nördlichen Lazarettfeldes“ vor Lärmemissionen schützt.

Der Bebauungsplan 05.38.0 sieht Flächensicherungen für den Geh- und Radweg entlang des Lazarettgürtels, Flächensicherungen für den Radweg und das Straßenbahnprojekt entlang der Hohenstaufengasse, den Ausbau der Fußgängerinfrastruktur und eine Aufwertung der Grünraumausstattung im Gültigkeitsbereich dieses Bebauungsplanes vor.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 13. Dezember 2023 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 05.38.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs. 6 Z 1 StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 29. Dezember 2023.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 30. Dezember 2023 bis einschließlich 08. März 2024 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs.6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 30. Jänner 2024, im JUFA Hotel, Idlhofgasse 74, 8020 Graz, durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 30. Dezember 2023 bis 08. März 2024 langten 43 Einwendungen, zwei Stellungnahmen und eine Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein:

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 05.38.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.

Die kursiv geschriebenen, durchgestrichenen Worte wurden gelöscht.

VERORDNUNG:

§ 2 BEBAUUNGSWEISE

- (4) Im Erdgeschoß sind straßenseitig orientierte ~~Fahrradabstellräume~~ Fahrradabstellflächen, Technikräume, Müllräume, Stiegenhäuser, Eingänge und Durchgänge, angepasst an die Fassadengestaltung ~~als~~ mit geschlossenen ~~Räume~~ Fassaden auszuführen.
- (5) *Entlang des Lazarettgürtels ist straßenseitig im Erdgeschoss eine Ausrichtung von Wohnnutzflächen zum Lazarettgürtel unzulässig.*
- ~~(4)~~(6) Die gelb schraffierten Flächen im Planwerk weisen Bereiche aus, in denen im Erdgeschoss eine Wohnnutzung unzulässig ist. Auf diesen Flächen sind Fahrradabstellräume, Fahrradabstellbereiche, Müllräume und Technikräume in einem Ausmaß von max. 20% zulässig.

§ 2 BEBAUUNGSGRAD, BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSDICHTE

- (14) Die Bebauungsdichte ist bezogen auf die Bruttobauplatzfläche gemäß Flächenwidmungsplan einzuhalten, eine Bebauungsdichteüberschreitung darüber hinaus ist nicht zulässig. Bebauungsdichteüberschreitungen sind zulässig.
- (17) Am Bauplatz C1 wird eine dichterrelevante BGF von max. ~~1.837,30~~ 2.116,00 m².
- (18) Am Bauplatz C2 wird eine dichterrelevante BGF von max. ~~2596,70~~ 3.204,00 m².

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN, ABSTÄNDE

- (7) Es darf pro Bauplatz nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von ~~4,0 x 4,0 m bzw.~~ 16 m² Bruttogeschossfläche errichtet werden. Die Anordnung von Nebengebäuden in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von 5,00 m ist ausgeschlossen.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäude bzw. Gesamthöhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
<u>1G</u>	<u>max. 4,50 m</u>	<u>max. 4,50 m</u>
<u>2G</u>	<u>max. 7,50 m</u>	<u>max. 7,50 m</u>
3G	max. 10,50 m	max. 10,50 m
4G	max. 13,50 m	max. 13,50 m
5G	max. 16,50 m	max. 16,50 m
6G	max. 19,50 m	max. 19,50 m

- (5) Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss, hat die Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses zur Hohenstaufengasse ~~und zum Lazarettgürtel~~ mind. 0,8 m über dem angrenzenden Gehsteigniveau zu liegen.
- (6) Als Höhenbezugspunkt für die Gebäude- und Gesamthöhen gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau, bei nicht vorhandenem Gehsteig gilt das angrenzende Straßenniveau. Für straßenabgewandte Gebäude gilt als Höhenbezugspunkt das natürlich angrenzende Gelände zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes.
- (9) Für Zu- und Umbauten sind zur Angleichung an die baulichen Bestände Steildächer zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (11) ~~Bei Neubauten ist~~ Für die Wohnnutzung je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (12) ~~Bei Neubauten ist~~ Für sonstige Nutzungen je angefangene 50 m² Nutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen.

§ 8 FREIFLÄCHEN, BODENVERSIEGELUNG, GRÜNGESTALTUNG

- (14) Im Übergang zum öffentlichen Gut und im Übergang zu den angrenzenden Nachbargrundstücken ist mindestens über 1,00 m Breite mit dem ursprünglichen gewachsenen Gelände niveaugleich, anzubinden. Diese Festlegung gilt nicht für die Angleichung von Niveausprüngen die an das öffentliche Gut angrenzen.

§ 9 SONSTIGES

- (3) Müllsammelstellen sind gebäudeintegriert, als geschlossene Räume innerhalb der Baufluchtlinien und Baugrenzlinien anzuordnen. Das Müllunterflursystem ist im Planungsgebiet unzulässig.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

- (1) Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten, Sanierungen und Umnutzungen zulässig, Zubauten sind unzulässig.

PLANWERK:

- Die in ungefährender Lage geplante Geh- und Raddurchwegung im Bereich des Grundstücks 1333/5 (Falkenhofgasse 27) wurde in der Beschlussfassung nicht berücksichtigt.
- Die Bebaubare Fläche am Grundstück 1336/4 (Florianigasse 3) wurde um 1,0 m nach Norden verschoben.
- Im Planwerk wurden zusätzliche Bemaßungen ergänzt.

ERLÄUTERUNGSBERICHT:

Der Erläuterungsbericht wurde ergänzt und berichtigt.

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

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt westlich des Lazarettgürtels und südlich der Hohenstaufengasse im Bezirk Gries, zwischen dem Nahverkehrsknoten Don Bosco im Westen und dem nordöstlich verorteten Einkaufszentrum Citypark. Das Areal weist eine Größe von ca. 47.991 m² brutto auf.

Das Planungsgebiet ist Teil eines Quartiers, welches im Norden von der Hohenstaufengasse, im Osten vom Lazarettgürtel und im Süden als auch Westen von der Staatsbahnstraße bzw. der der höhergelegenen Ostbahntrasse der ÖBB gefasst wird.



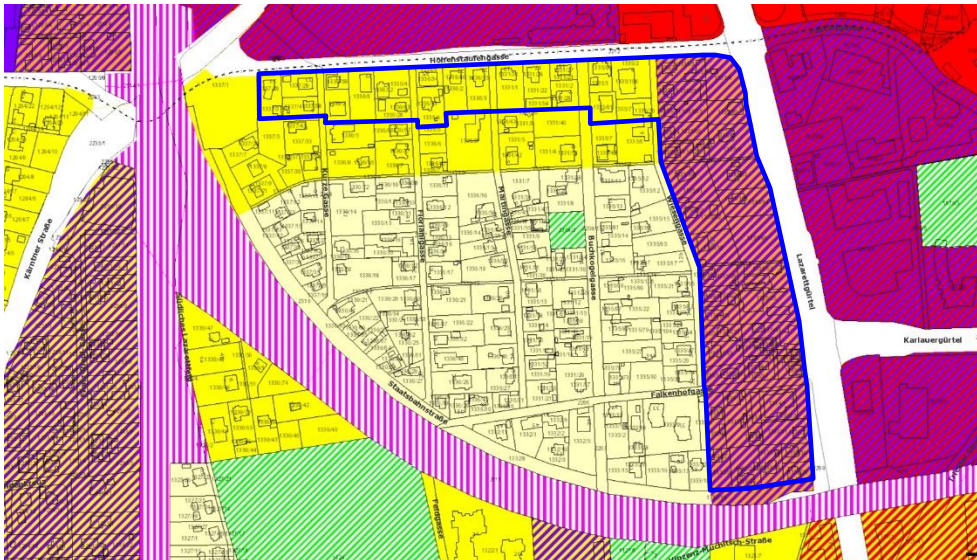
Luftbild 1 (2022): Auszug aus dem Geo-Daten-Graz. © Stadtvermessung Graz.
Die rote Umrandung markieren das Planungsgebiet.

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:

- **Stadtentwicklungskonzept**

Der nördliche Teil des Planungsgebietes entlang der Hohenstaufengasse befindet sich im Funktionsbereich „Wohnen mittlerer Dichte“ gem. §14 STEK 4.0.

Der östliche Teil des Planungsgebietes entlang des Lazarettgürtels befindet sich gem. §19 STEK 4.0 in einem „Gewerbe und Mischgebiet“ mit zwei Funktionen „Industrie, Gewerbe / Wohnen hoher Dichte“.



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF).

Die blaue Umrandung markiert das Planungsgebiet.

§ 19 INDUSTRIE, GEWERBE/WOHNEN: Gewerbe- und Mischgebiet

- (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 Bebauungsplänen unter Bedachtnahme auf bestehende Gebäude und Nutzungen.
- (3) Beschränkung der Bodenversiegelung.

§ 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.

§ 14 WOHNEN: Wohngebiet mittlerer Dichte (Signatur „Wohnen“ - dunkelgelb)

- (1) Vorrangige Wohnnutzung.
- (2) Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen.
- (3) Gebietsverträgliche Nachverdichtung von Baulandbereichen mit lockerer Bebauung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen.
- (4) Schaffung bzw. Sicherung einer ausreichenden Ausstattung mit öffentlich zugänglichen Freiflächen.
- (5) Die Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen ist anzustreben.
- (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.

(9) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)

26 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 den Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz.

Begründete Ausnahmen sind unter Einholung eines städtebaulichen Gutachtens zulässig.

(24) Forcierung von begrünten Dächern zur Wasserretention u. zur Verbesserung des Kleinklimas insbesondere durch die Begrünung von neu errichteten Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 10°. Davon ausgenommen sind zusammenhängende Dachflächen einer baulichen Anlage mit einem Dachflächenausmaß unter 300 m², sofern die Dachbegrünung nicht zur Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erforderlich ist. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden.

(25) Einfügung von Parkplätzen in das Orts- u. Landschaftsbild und Minderung der negativen Auswirkung auf das Stadtklima durch:

- Gliederung großer Flächen durch Bäume und Bepflanzungen.
- Bei Neuerrichtungen, Erweiterungen oder Umgestaltungen von PKW – Parkplätzen ist pro 5 Stellplätze 1 Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ausgenommen im Bereich der Automobilindustrie und dem Autohandel.
- Beschränkung des Versiegelungsgrades.

(27) Erhalt und Fortführung der bestehenden Vorgartenzonen.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):

Lage innerhalb der Kernstadt.

Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):

Lage innerhalb der Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof.

Lage innerhalb des Wasserschongebietes 2 (gem. verordneter Karte 2018).

Lage außerhalb von Wasserschongebieten gem. aktualisierter Karte von 2023.

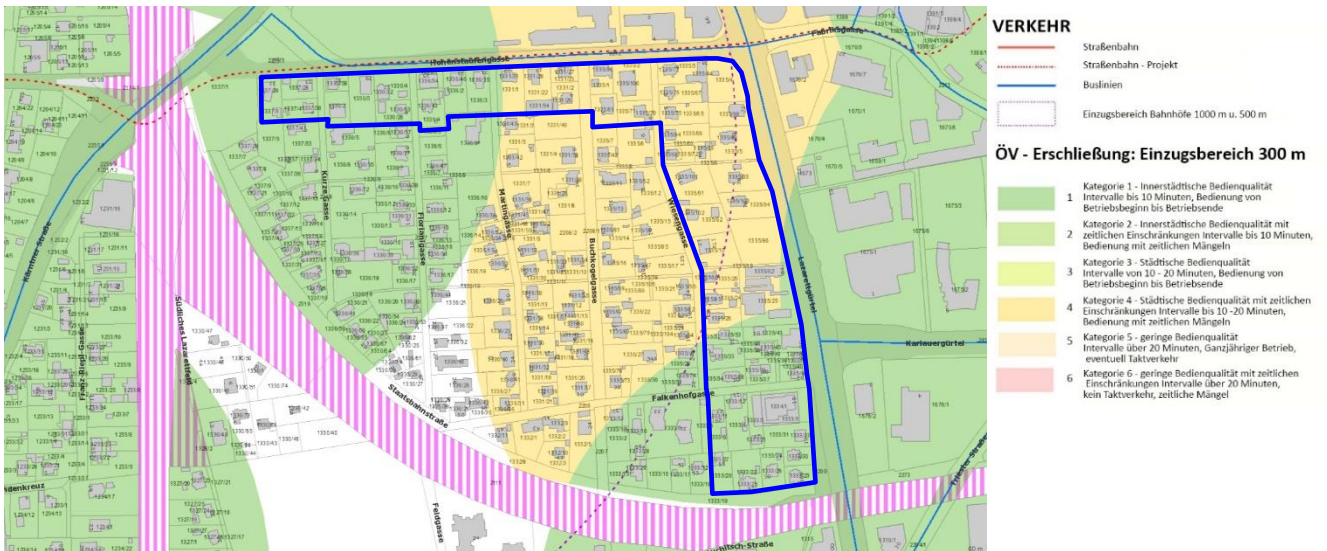
Am Lazarettgürtel sind außerhalb des Gültigkeitsbereichs, in direkter Nahelage zum Planungsgebiet, zwei 110 kV Hochspannungserdkabel ersichtlich gemacht.

- Verkehr (Deckplan 3):

Das Planungsgebiet liegt gem. verordneter ÖV Kategorisierungskarte (2018) in zwei Anbindungskategorien (300 m Radius-Luftlinie zur Haltestelle).

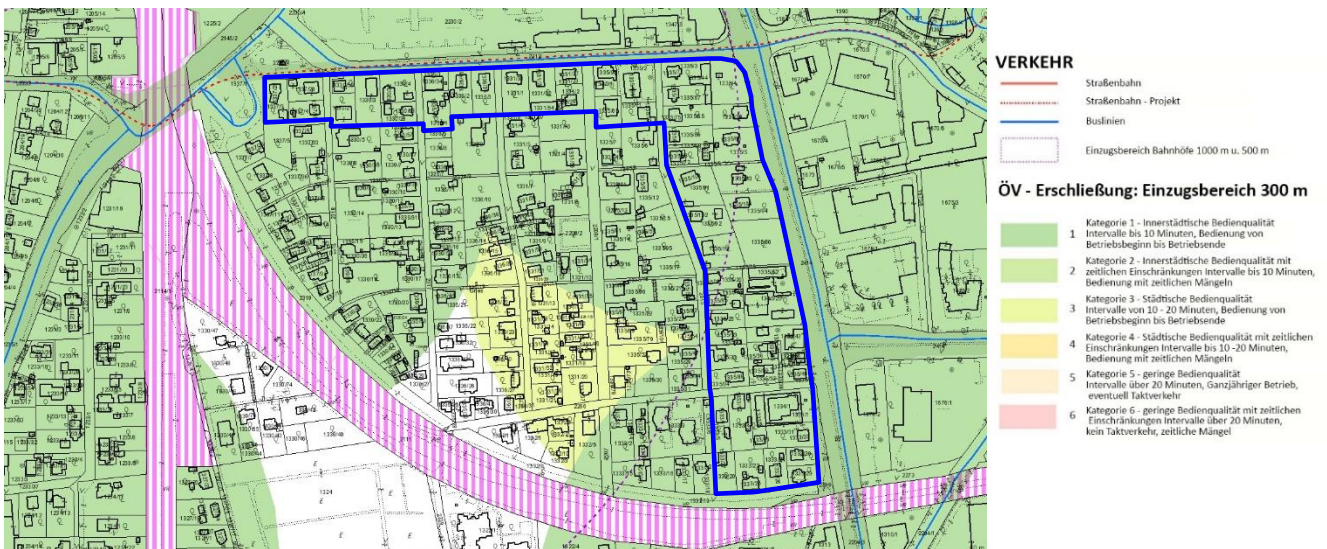
Kategorie 1 (grüne Schraffur): „Innerstädtische Bedienqualität“ Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Kategorie 4 (gelbe Schraffur): „Städtische Bedienqualität mit zeitlicher Einschränkung“ Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF). Die blaue Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Gemäß aktualisierter ÖV Kategorisierungskarte (2022) liegt das Planungsgebiet in der ÖV-Kategorie Kategorie 1 (300 m Radius-Luftlinie zur Haltestelle): „Innerstädtische Bedienqualität“ Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.



Auszug aus der aktualisierten ÖV- Kategorisierungskarte Einzugsbereich ÖV 2022. Die blaue Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Ein Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz (Kategorie 1) ist in den angrenzenden Straßenzügen bzw. innerhalb eines Radius von 300 m zu folgenden Verkehrsmitteln gegeben:

Haltestelle Nahverkehrsknoten Don Bosco: Buslinien 30, 31, 31E, 32, 33, 66.

Haltestelle Lazarettgürtel, Hohenstaufengasse: Buslinien 52.

Haltestelle Feldgasse: Buslinien 52, 39, 67.

Das Planungsgebiet liegt überwiegend innerhalb des 500 m bzw. erweitert im 1000 m Einzugsbereich des ÖBB Bahnhofs Graz-Don Bosco.

- **1.0 Räumliches Leitbild (Beschluss):**

Das Planungsgebiet liegt im Teilraum 3 Murvorstadt Lend - Gries

Im Planungsgebiet sind folgende Bereichstypen ausgewiesen:

- Straßenrandbebauung/Wohnanlagen und verdichteter Flachbau – entlang der Hohenstaufengasse.
- Straßenrandbebauung – entlang des Lazarettgürtels.

Gemäß §5 Abs.2 der Verordnung zum Räumlichen Leitbild gelten bei einer Festlegung von zwei Bereichstypen für ein Gebiet (schraffierte Fläche) im Bereichstypenplan, in den nachgeordneten Verfahren (Bebauungsplanung, Bauverfahren) die der Flächenwidmungsplanausweisung dieses Gebietes entsprechenden Bestimmungen des RLB. Ist einer der beiden Bereichstypen die Straßenrandbebauung, so gelten die festgelegten Bereichstypen als gleichwertige Optionen, unabhängig von der Flächenwidmungsplanausweisung.

Straßenrandbebauung:

Charakteristik: straßenbegleitende und straßenraumbildende lineare Bebauung, die Lärm- und Emissionsschutz für die straßenabgewandte Seite bildet.

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes:

- Rahmen der Geschößzahl: mind. 3G
- Bauungsweise: geschlossen, gekuppelt
- Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend
- Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – im straßenseitigen Erdgeschoß.
- Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage im (Neubaufall); allenfalls Hochgaragen im Übergang zu stark emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW- Stellplätze in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar.
- Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden.

Wohnanlagen und verdichteter Flachbau:

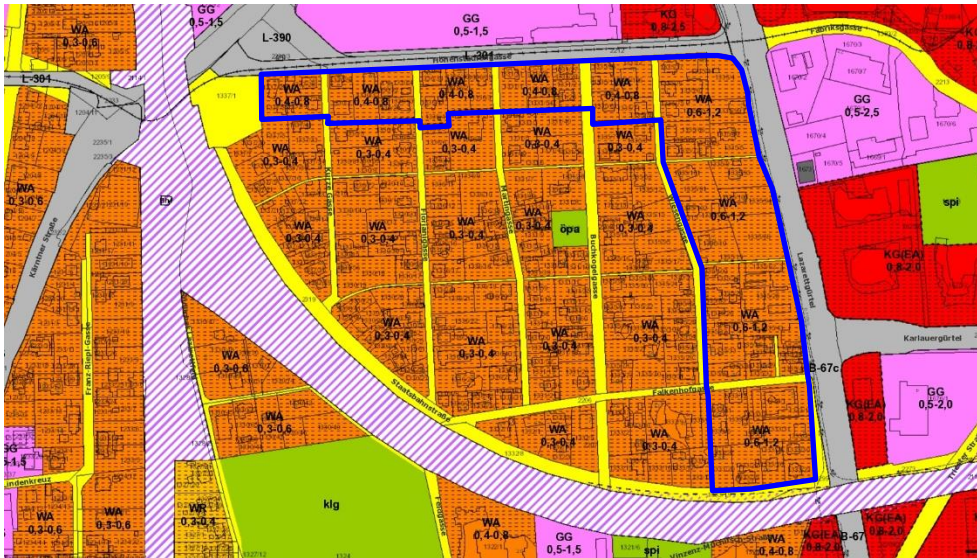
Charakteristik: Bebauung mit mäßiger Höhenentwicklung mit vorrangiger Wohnnutzung, häufig in gekuppelter oder geschlossener Bauweise, Kombination an privaten und siedlungsöffentlichen Freiräumen, teilweise hofbildend.

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes:

- Bebauung: max. 2 - 4G
 - Lage zur Straße: Straßenbegleitend
 - Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz: Einfriedungen max. 1,50m – 1,80m hoch und überwiegend blickdurchlässig.
 - Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage im (Neubaufall) bzw. ins Gebäude integriert; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar.
 - Sonstige Festlegungen: Ausschluss von offenen Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten; etwaige offene Stellplätze sind im Nahbereich der Straße anzuordnen allenfalls unter Berücksichtigung der charakteristischen Vorgartenzone.
 - Ergänzende Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen
-
- **Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:**
Entlang des Lazarettgürtels: Lage im aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025).
Entlang der Hohenstaufengasse: Lage außerhalb des aktuellen Versorgungsgebietes und außerhalb des zukünftigen Erweiterungsgebietes.

- **Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:**

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „Allgemeinen Wohngebiet“ im Sanierungsgebiet Lärm. Entlang der Hohenstaufengasse ist eine Bebauungsdichte von 0,4 – 0,8 ausgewiesen und entlang des Lazarettgürtels ist eine Bebauungsdichte von 0,6 - 1,2 ausgewiesen.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan
Die blaue Umrandung markiert das Planungsgebiet.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

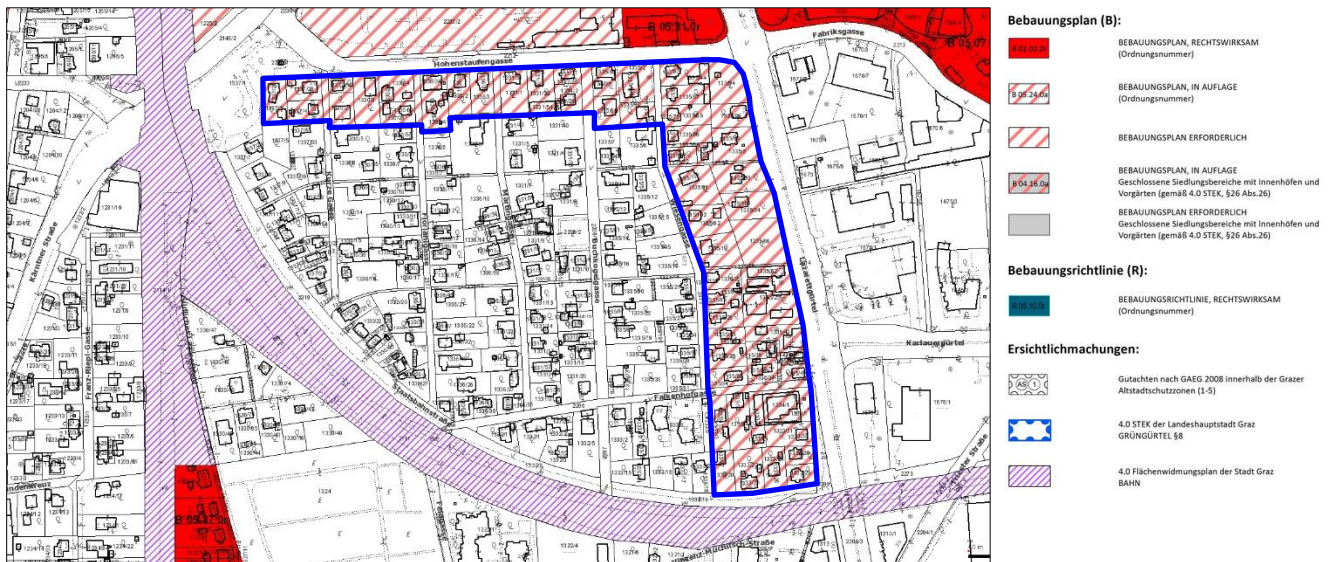
- (1) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen im Einflussbereich des Flughafens Graz – Thalerhof, die gem. Plandarstellung innerhalb des 60 dB (A) Dauerschallpegels liegen.
- (2) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der 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. § 30 STROG 2010 folgende Planungsrichtwerte.

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

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1): Die Erstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich.



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die blaue Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- 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 m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) bzw. Abteilung 14 der Stmk. Landesregierung (2D-Untersuchung): Im 4.0 Flächenwidmungsplan wird unter § 12 Sanierungsgebiete – Gefahrenzonen – Hochwasser festgelegt, „*dass jene Baulandflächen, die gemäß dem Deckplan 3 innerhalb der Anschlaglinien eines Hochwasserereignisses HQ30 und HQ100 bzw. in einer gelben Gefahrenzone liegen als Sanierungsgebiet - Hochwasser (HW) gelten; [...]*“ Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwassers.



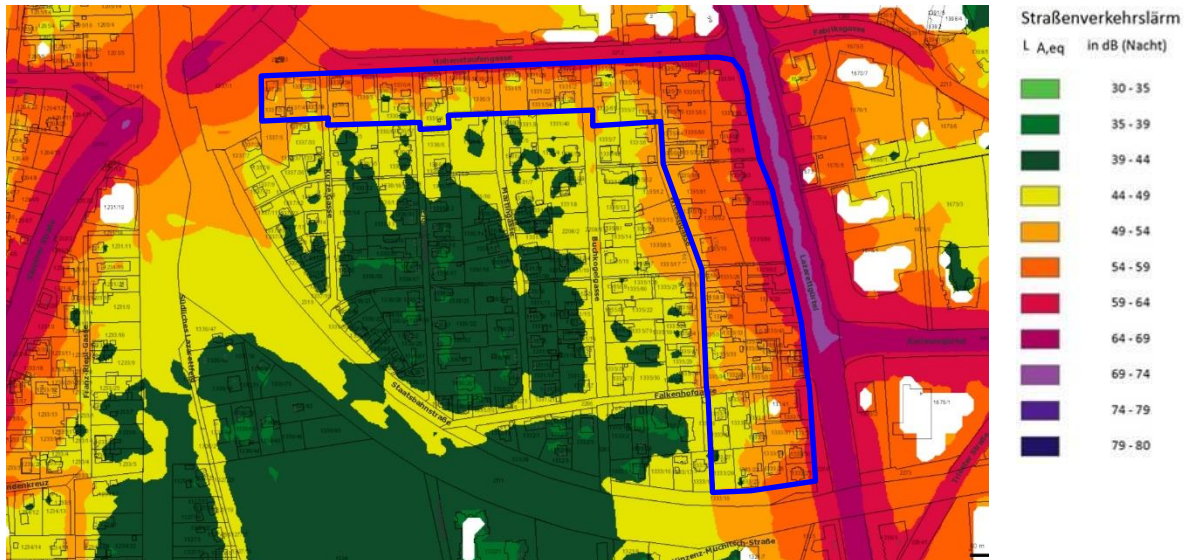
Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die blaue Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Baulandmobilisierungsplan Deckplan 4: Keine Ersichtlichmachung.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

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



Auszug aus der Karte 2a zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die blaue Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Verkehrslärmkataster – Flug/Bahn (Karte 2B):



Auszug aus der Karte 2b zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die blaue Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6): Keine Ersichtlichmachung.

Weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Lage innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung.

- **Situierung und Umgebung**



Luftbild 2 (2022): Auszug aus dem Geo-Daten-Graz. © Stadtvermessung Graz.
Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.



Schrägluftbild (2022): Auszug aus dem Geo-Daten-Graz. (LE_34_3821) © Stadtvermessung Graz. Blick Richtung Norden.
Die rote Umrandung markiert die ungefähre Lage des Planungsgebietes.



Schrägluftbild (2022): Auszug aus dem Geo-Daten-Graz. (BW_30_3399) © Stadtvermessung Graz. Blick Richtung Westen. Die rote Umrandung markiert die ungefähre Lage des Planungsgebietes.

Das Planungsgebiet liegt westlich des Lazarettgürtels und südlich der Hohenstaufengasse im Bezirk Gries, zwischen dem Nahverkehrsknoten Don Bosco im Westen und dem nordöstlich verorteten Einkaufszentrum Citypark. Das Bebauungsplangebiet weist eine Größe von ca. 47.991 m² brutto auf und ist Teil eines Quartiers, welches im Norden von der Hohenstaufengasse, im Osten vom Lazarettgürtel und im Süden als auch Westen von der Staatsbahnstraße bzw. der der höhergelegenen Ostbahntrasse der ÖBB gefasst wird.

Südlich der Hohenstaufengasse weist das Planungsgebiet im Mittel eine Tiefe von max. 2 Bauplätzen mit ca. 50 m Tiefe auf. Westlich des Lazarettgürtels spannt sich das Planungsgebiet zwischen Lazarettgürtel und der Wiesengasse, bzw. einer gedachten Verlängerung der Wiesengasse auf. Das Planungsgebiet wird im Bereich der Hohenstaufengasse durch mehrere von Nord nach Süd verlaufenden Straßen (Kurze Gasse, Florianigasse, Martingasse, Buchkogelgasse und Wiesengasse - Aufzählung von West nach Ost) gegliedert. Im Bereich der Lazarettgasse ist das Planungsgebiet durch zwei, von Ost nach West gerichtete Radwege und im Süden durch die Falkenhofgasse gegliedert.

Die großräumige Umgebung des Planungsgebietes ist durch eine heterogene Baustruktur mit durchaus variierenden Nutzungen, als auch Geschosßzahlen geprägt. Hier finden sich neben dem Einkaufszentrum Citypark, auch Gewerbenutzungen in Form von großflächigen Parkieranlagen für Busse, als auch punktuelle Hochpunkte in Form von Geschosßwohnbauten und Wohnhochhäuser mit bis zu 17 Geschossen.

Die im Quartier nach Süden und Osten angrenzenden Baulandflächen bilden eine homogenere städtebauliche Struktur, in Form eines kleinteilig strukturierten Wohngebietes, mit gut durchgrüntem Liegenschaften und Wohngebäuden mit ein- bis zwei-, sowie punktuell drei Geschossen, überwiegend in der offenen Bebauung, ab.



Blick in die Hohenstaufengasse auf Höhe Hohenstaufengasse 37. Blick Richtung: Osten.



Blick in die Kurze Gasse im Kreuzungsbereich Kurze Gasse-Hohenstaufengasse. Blick Richtung: Süden.



Blick in die Hohenstaufengasse im Kreuzungsbereich Florianigasse - Hohenstaufengasse. Blick Richtung: Osten.



Blick in die Florianigasse im Kreuzungsbereich Florianigasse - Hohenstaufengasse. Blick Richtung: Süden.



Blick in die Hohenstaufengasse im Kreuzungsbereich Martingasse - Hohenstaufengasse. Blick Richtung: Osten.



Blick in die Martingasse im Kreuzungsbereich Martingasse - Hohenstaufengasse. Blick Richtung: Süden.



Blick in die Hohenstaufengasse im Kreuzungsbereich Buchkogelgasse - Hohenstaufengasse. Blick Richtung: Osten.



Blick in die Buchkogelgasse im Kreuzungsbereich Buchkogelgasse - Hohenstaufengasse. Blick Richtung: Süden.



Blick in die Hohenstaufengasse im Kreuzungsbereich Wiesengasse - Hohenstaufengasse. Blick Richtung: Osten.



Blick in die Wiesengasse im Kreuzungsbereich Wiesengasse - Hohenstaufengasse. Blick Richtung: Süden.



Blick in den Lazarettgürtel im Kreuzungsbereich Lazarettgürtel - Hohenstaufengasse. Blick Richtung Nordosten.



Blick in den Lazarettgürtel auf Höhe Lazarettgürtel 74. Blick Richtung Westen.



Blick in den Lazarettgürtel im Kreuzungsbereich Lazarettgürtel - Schönaugürtel. Blick Richtung Südwesten.



Blick in den Lazarettgürtel auf Höhe der Eisenbahnbrücke. Blick Richtung Nordwesten.



Blick in den Lazarettgürtel auf Höhe der Eisenbahnbrücke. Blick Richtung Südwesten.



Blick in die Falkenhofgasse im Bereich der Parallelstraßenführung zum Lazarettgürtel. Blick Richtung: Norden.



Blick in die Staatsbahnstraße auf Höhe Staatsbahnstraße 51.
Blick Richtung: Westen.



Blick in die Wiesengasse im Kreuzungsbereich Wiesengasse -
Falkenhofgasse. Blick Richtung: Norden.



Blick in die Wiesengasse auf Höhe Wiesengasse 17.
Blick Richtung: Süden.



Blick in die Falkenhofgasse im Kreuzungsbereich
Wiesengasse - Falkenhofgasse. Blick Richtung: Osten.



Blick in den Lazarettgürtel im Bereich der Parallelstraßenführung
zum Lazarettgürtel. Blick Richtung: Norden.



Blick in den Lazarettgürtel auf Höhe der Falkenhofgasse.
Blick Richtung Norden.



Blick in die Gehwegverbindung Lazarettgürtel 84 –
Wiesengasse 19. Blickrichtung: Westen.



Blick in die Gehwegverbindung Lazarettgürtel 74 –
Wiesengasse 9 Blickrichtung: Osten.

- **Topographie**

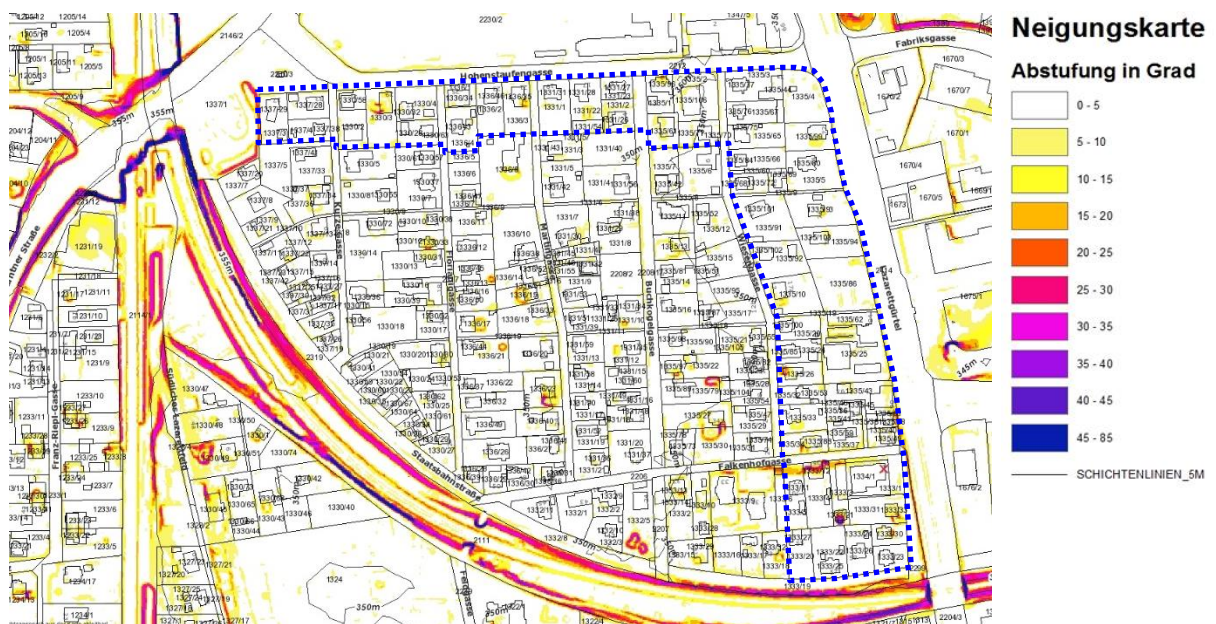
Das Planungsgebiet ist im Wesentlichen als annähernd eben zu beschreiben. Es finden sich jedoch folgende Niveausprünge und Höhenunterschiede im Planungsgebiet und der direkt angrenzenden Umgebung:

Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes finden sich, im Übergang zur Buswendeschleife beim Nahverkehrsknoten Don Bosco, Geländevertiefungen in Form von Retentionsgräben.

Im Bereich der Falkenhofgasse verläuft südlich der Falkenhofgasse ein Niveausprung von ca. 2,0 m.

Im Bereich des südlichen Lazarettgürtels finden sich Höhenunterschiede zwischen dem tieferliegenden Lazarettgürtel und dem höherliegenden Bauland. In dem Bereich, in welchem die Falkenhofgasse und der Lazarettgürtel parallel verlaufen, finden sich Höhenunterschiede zwischen dem tieferliegenden (abgesenkten) Lazarettgürtel und der Falkenhofgasse. Hier finden sich im Bereich des Geh- und Radweges Treppenanlagen und Rampen.

Neigungskarte:



Neigungskarte: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die blaue Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- **Baumbestand**

Das Planungsgebiet weist eine mäßige bis dichte Bestockung mit Sträuchern, Laub- und Nadelbäumen auf. Eine von der A10-5 durchgeführte Ortsbesichtigung zur Beurteilung der Erhaltungswürdigkeit hat ergeben, dass grundsätzlich keiner der Bestandsbäume im Entwurfsgebiet die physiologischen, ökologischen und/oder gestalterischen Voraussetzungen erfüllen, um im zukünftigen Bebauungsplan explizit ausgewiesen zu werden. Trotzdem wird festgehalten, dass zahlreiche dort stockende Bäume wichtige Funktionen erfüllen und zudem den Bestimmungen der Grazer Baumschutzverordnung unterliegen. Geschützte Bäume außerhalb der Baufelder sind demnach jedenfalls zu erhalten.

Es wird auf das Gutachten der Abteilung Grünraum und Gewässer (GZ.: A10/5 – 113042/2023) verwiesen.

Zusätzlich gilt die Grazer Baumschutzverordnung.

- **Gebäudebestände**

Das Bebauungsplangebiet ist bebaut. Im Planungsgebiet befinden sich folgende Bestände: (Hinweis: Höhenermittlung laut Luftbildauswertung der Stadtvermessung 2023, Höhenbezug zum jeweils angrenzenden Gelände – Bestandsbeschreibung in einem ungefähren Ausmaß).

Teilbereich Lazarettgürtel - Falkenhofgasse - Wiesengasse:

Lazarettgürtel 72:

2 geschossiges Gebäude mit Walmdach
Gebäudehöhe: 6,30 m
Gesamthöhe: 10,48 m

Lazarettgürtel 74:

2-3 geschossiges Gebäude (alte Villa) mit Krüppelwalmdach, Zwerchhaus, Turm und Dachgauben
Gebäudehöhe: 6,50 m
Gesamthöhe: 10,70 m
Hofseitig 1 geschossiges Gebäude mit Satteldach
Gebäudehöhe: 2,64 m, Gesamthöhe: 4,07 m

Lazarettgürtel 76:

1,5 geschossiges Gebäude mit Satteldach
Gebäudehöhe: 5,90 m
Gesamthöhe: 10,61 m
1 geschossiges Gebäude mit Flachdach
Gesamthöhe: 2,40 m

Lazarettgürtel 78:

1,5 geschossiges Gebäude mit Krüppelwalmdach
Gebäudehöhe: 4,53 m
Gesamthöhe: 10,04 m
1 Nebengebäude

Lazarettgürtel 84:

1,5 geschossiges Gebäude mit Krüppelwalmdach
Gebäudehöhe: 4,20 m
Gesamthöhe: 8,63 m
mehrere 1 geschossige Wirtschaftsgebäude für eine Erwerbsgärtnerei
Gesamthöhe max.: 3,05 m

Lazarettgürtel 90:

2 geschossiges Gebäude mit Satteldach
Gebäudehöhe: 7,00 m
Gesamthöhe: 10,16 m
Mit angebautem eingeschossigen Wirtschaftsgebäude mit flach geneigtem Satteldach
Gesamthöhe: 3,35 m
1 eingeschossiges Wirtschaftsgebäude mit flach geneigtem Satteldach
Gesamthöhe: 4,04 m
1 Flugdach

Lazarettgürtel 92:

2 geschossiges Gebäude mit Satteldach
Gebäudehöhe: 5,04 m
Gesamthöhe: 10,27 m
1 Nebengebäude

Falkenhofgasse 20

1 geschossiges Gebäude mit Krüppelwalmdach und ausgebautem Satteldach
Gebäudehöhe: 3,09 m
Gesamthöhe: 6,83 m
1 Flugdach

Falkenhofgasse 22

1 geschossiges Gebäude mit Satteldach
Gebäudehöhe: 3,09 m
Gesamthöhe: 6,83 m
1 Flugdach

Falkenhofgasse 24

2 geschossiges Gebäude mit Satteldach und Risalit
Gebäudehöhe: 5,52 m
Gesamthöhe: 7,87 m

Falkenhofgasse 28

1,5 geschossiges Gebäude mit Krüppelwalmdach und Dachgauben
Gebäudehöhe: 4,40 m
Gesamthöhe: 8,62 m
1 geschossiges Gebäude straßennah
Gebäudehöhe: 2,30 m
Gesamthöhe: 3,14 m
1 Flugdach

Falkenhofgasse 30

2 geschossiges Gebäude mit Satteldach und angebautem Wintergarten
Gebäudehöhe: 6,61 m
Gesamthöhe: 9,49 m

Wiesengasse 27

1 geschossiges Gebäude mit ausgebauten Zeltdach und Dachgauben
Gebäudehöhe: 3,02 m
Gesamthöhe: 8,46 m
Straßenseitig 1 Flugdach, hofseitig 1 Nebengebäude

Wiesengasse 25

1,5 geschossiges Gebäude mit ausgebauten Satteldach
Gebäudehöhe: 4,08 m
Gesamthöhe: 8,15 m
Hofseitig 1 Flugdach, 1 Nebengebäude

Wiesengasse 23

2 geschossiges Gebäude mit Satteldach
Gebäudehöhe: 6,94 m
Gesamthöhe: 8,87 m
mit hofseitigem 1 geschossigem Anbau
Gebäudehöhe: 2,67 m
Gesamthöhe: 3,96 m

Wiesengasse 21

2 geschossiges Gebäude mit Walmdach und Zwerchhaus und Gaube
Gebäudehöhe: 7,43 m
Gesamthöhe: 12,45 m
Hofseitig 1 geschossiges Gebäude mit Flachdach
Gesamthöhe: 2,40 m
Hofseitig 1 Nebengebäude

Wiesengasse 19

1,5 geschossiges Gebäude mit Satteldach
Gebäudehöhe: 5,41 m
Gesamthöhe: 9,79 m
1 Flugdach, hofseitig 1 Nebengebäude

Wiesengasse 17

2-3 geschossiges Gebäude mit asymmetrischen Pultdächern
Gebäudehöhe: 8,25 m
Gesamthöhe: 12,26 m
Straßenseitig 1 geschossiges Gebäude mit Satteldach
Gebäudehöhe: 2,89 m
Gesamthöhe: 3,41 m
Hofseitig 1 Nebengebäude

Wiesengasse 15

1,5 geschossiges Gebäude mit ausgebautem Krüppelwalmdach und hofseitigem Risalit
Gebäudehöhe: 5,25 m
Gesamthöhe: 9,13 m
Hofseitig 1 geschossiges Gebäude mit Flachdach Gesamthöhe: 2,93 m

Wiesengasse 11

2,5 geschossiges Gebäude mit Satteldach
Gebäudehöhe: 7,22 m
Gesamthöhe: 10,40 m
Straßenseitig 1 geschossiges Gebäude mit Flachdach
Gesamthöhe: 2,78 m

Wiesengasse 9

1,5 geschossiges Gebäude mit ausgebautem Krüppelwalmdach und hofseitigem Mittelrisalit
Gebäudehöhe: 4,20 m
Gesamthöhe: 8,99 m
Mit mehreren Flugdächern und Nebengebäuden

Wiesengasse 9a

1 geschossiges Gebäude mit Satteldach
Gebäudehöhe: 2,68 m
Gesamthöhe: 4,07 m
Mit mehreren Flugdächern und Nebengebäuden

Wiesengasse 7

2 geschossiges Gebäude mit Zeltdach, Zwerchhaus und Dachgauben
Gebäudehöhe: 7,35 m
Gesamthöhe: 12,10 m
Hofseitig 1 Nebengebäude

Wiesengasse 5

1,5 geschossiges Gebäude mit ausgebautem Satteldach
Gebäudehöhe: 5,10 m
Gesamthöhe: 10,30 m
Straßenseitig 1 Flugdach
Hofseitig 1 Nebengebäude

Wiesengasse 3

2 geschossiges Gebäude mit ausgebautem Zeltdach Zwerchhaus und Risalit

Gebäudehöhe: 6,70 m

Gesamthöhe: 11,50 m

Hofseitige Flugdächer und Gebäude

Gesamthöhe: 2,7 m

Wiesengasse 1, Hohenstaufengasse 3a und 5:

2 geschossiges Gebäude mit Zeltdach

Gebäudehöhe: 3,0 m

Gesamthöhe: 5,40 m

Hofseitig 1 geschossiges Gebäudefragment mit Flachdach

Gebäudehöhe: 3,0 m

Hofseitig 1 geschossiges Gebäude mit Satteldach

Gebäudehöhe: 3,0 m

Gesamthöhe: 5,40 m

Teilbereich Lazarettgürtel - Falkenhofgasse - Staatsbahnstraße:

Falkenhofgasse 19:

2-3 geschossiges Gebäude mit Flachdach (Sakralbau)

Gebäudehöhe: 5,90 m

Gesamthöhe: 9,05 m

Hofseitig 2 geschossiges Gebäude mit Krüppelwalmdach

Gebäudehöhe: 4,81 m

Gesamthöhe: 9,41 m

Falkenhofgasse 17:

3 geschossiges Gebäude mit Flachdach und außenliegendem Stiegenhaus in baulicher Verbindung mit dem Sakralbau in der Falkenhofgasse 19

Gesamthöhe: 10,60 m

Falkenhofgasse 15:

2 geschossiges Gebäude mit Walmdach Risalit und Gaube

Gebäudehöhe: 7,59 m

Gesamthöhe: 11,92 m

Falkenhofgasse 15a

1,5 geschossiges Gebäude mit ausgebautem Walmdach, Risalit und Gaube

Gebäudehöhe: 4,16 m

Gesamthöhe: 7,38 m

Falkenhofgasse 25

1,5-2,5 geschossiges Gebäude mit Satteldach und Risalit

Gebäudehöhe: 4,00 bis 7,97 m

Gesamthöhe: 10,51 m

Straßenseitig 1 geschossiges Gebäude mit flach geneigtem Dach

Gesamthöhe: 2,20 m

Hofseitig 1 Gebäude mit Satteldach und Pultdach

Gebäudehöhe: 2,0 m, Gesamthöhe: 3,54 m

Falkenhofgasse 27

1 geschossiges Gebäude mit Steildachkumulation
Gebäudehöhe: 2,51 m
Gesamthöhe: 5,44 m
Straßenseitig 1 Flugdach
Hofseitig 1 Gebäude mit Satteldach und Pultdach
Gebäudehöhe: 2,0 m, Gesamthöhe: 3,29 m

Staatsbahnstraße 59

2 geschossiges Gebäude mit Zeltdach
Gebäudehöhe: 2,51 m
Gesamthöhe: 5,44 m
Hofseitig 2 Nebengebäude

Staatsbahnstraße 57

3,5 geschossiges Gebäude mit Zwerchhäusern, Risalit und Gaube
Gebäudehöhe: 10,15 m
Gesamthöhe: 12,86 m
1 geschossiges Gebäude mit Flachdach
Gesamthöhe: 2,49 m
Hofseitig 1 Nebengebäude

Staatsbahnstraße 55

1,5 geschossiges Gebäude in T Form mit Satteldach
Gebäudehöhe: 3,34 m
Gesamthöhe: 8,02 m
Hofseitig 1 Nebengebäude

Teilbereich Hohenstaufengasse – Wiesengasse – Buchkogelgasse:

Hohenstaufengasse 9:

2-3 geschossiger Sakralbau mit Flachdach
Gebäudehöhe: 6,43 m
Gesamthöhe: 9,70 m

Hohenstaufengasse 13:

2 geschossiges Gebäude mit ausgebautem Walmdach
Gebäudehöhe: 7,0 m
Gesamthöhe: 10,70 m
mit 1-geschossigem Anbau mit Flachdach
Gebäudehöhe: 2,80 m
Straßenseitig in der Wiesengasse 1 geschossiges Gebäude mit Flachdach
Gesamthöhe: 2,80 m

Wiesengasse 4:

3 geschossiges Gebäude mit Satteldach
Gebäudehöhe: 10,50 m
Gesamthöhe: 13,0 m
Straßenseitig 1 geschossiges Gebäude mit Flachdach in Kuppelung zum südlichen Unterlieger
Gesamthöhe: 2,70 m

Buchkogelgasse 3:

1 geschossiges Gebäude mit ausgebautem Satteldach, Dachgaupe
Gebäudehöhe: 3,50 m
Gesamthöhe: 8,0 m

Teilbereich Hohenstaufengasse - Buchkogelgasse - Martingasse :

Hohenstaufengasse 15:

2 geschossiges Gebäude mit Kreuzdach und Eckturm
Gebäudehöhe: 6,43 m
Gesamthöhe: 9,60 m
Turm Gesamthöhe: 11,05 m

Buchkogelgasse 4:

2 geschossiges Gebäude Satteldach
Gebäudehöhe: 7,30 m
Gesamthöhe: 11,48 m
Hofseitig 1 geschossiges Gebäude mit Satteldach und abgebautem Flugdach
Gebäudehöhe: 2,30 m
Gesamthöhe: 4,50 m
Flugdach: Gesamthöhe: 2,30 m

Hohenstaufengasse 17:

2-3 geschossiges Gebäudekomplex mit Walmdach, Dachgauben und hofseitigem Risalit
Gebäudehöhe straßenseitig: 7,41 m
Gebäudehöhe hofseitig: 8,91 m
Gesamthöhe: 11,82 m
Hofseitig 1 geschossiges Gebäude mit 3 hüftigem Satteldach
Gebäudehöhe: 2,79 m
Gesamthöhe: 4,54 m

Hohenstaufengasse 19:

1 geschossiges Gebäude Sattel-Walmdach Kombination
Gebäudehöhe: 2,81 m
Gesamthöhe: 3,97 m
Hofseitig 1 geschossiges Gebäude

Teilbereich Hohenstaufengasse – Martingasse - Florianigasse:

Hohenstaufengasse 21:

2 geschossiges Gebäude mit Krüppel bzw. Walmdach, Risaliten und diversen Anbauten
Gebäudehöhe: 6,30 m
Gesamthöhe: 9,88 m

Hohenstaufengasse 23:

1-2 geschossiges Gebäude mit Walmdach
Gebäudehöhe straßenseitig: 3,79 m
Gebäudehöhe hofseitig: 5,46 m
Gesamthöhe: 8,55 m
Hofseitig 1 geschossiges Gebäude mit Flachdach
Gesamthöhe: 3,02 m

Hohenstaufengasse 25:

1 geschossiges Gebäude in T Form mit ausgebauten Krüppelwalmdächern und westseitiger Terrasse im OG1

Gebäudehöhe: 3,52 m

Firsthöhe Florianigasse: 6,59 m

Gesamthöhe: 8,51 m

Florianigasse 3:

1 geschossiges Gebäude mit Krüppelwalmdach straßen- und hofseitig jeweils 1 Zwerchhaus

Gebäudehöhe: 4,59 m

Gesamthöhe: 9,45 m

Hofseitig zwei 1 geschossige Gebäude mit Flachdach

Gesamthöhe: 2,30 m

Hofseitig ein 1 geschossiges Gebäude mit Satteldach

Gebäudehöhe: 2,44 m, Gesamthöhe: 3,37 m

Teilbereich Hohenstaufengasse - Florianigasse - Kurze Gasse:

Hohenstaufengasse 27:

2 geschossiges Gebäude mit Walmdach und Dachgaube

Gebäudehöhe: 6,75 m

Gesamthöhe: 11,07 m

1 geschossiges Gebäude mit Satteldach

Gebäudehöhe: 2,66 m

Gesamthöhe: 5,26 m

Hohenstaufengasse 29:

1 geschossiges Gebäude mit Satteldach und hofseitiger Terrasse mit Flugdach

Gebäudehöhe: 3,99 m

Gesamthöhe: 9,18 m

Hohenstaufengasse 31:

2 -3 geschossiges Gebäude Zeltdach und dreiseitig Zwerchhäusern, außenliegendes Stiegenhaus über 3G

Gebäudehöhe: 7,49 m

Gesamthöhe: 12,29 m

Stiegenhaus Gebäudehöhe: 9,82 m

Florianigasse 4:

1 geschossiges Gebäude mit Krüppelwalmdach, Gaube und Turm.

Gebäudehöhe: 3,77 m

Gesamthöhe: 9,89 m

Hofseitig 1 geschossiges Gebäude mit Satteldach und Flachdach

Gebäudehöhe: 2,55 m

Gesamthöhe: 4,54 m

Hofseitiges Flugdach Gesamthöhe: 2,54 m

Kurze Gasse 3:

2 geschossiges Gebäude mit Walmdach

Gebäudehöhe: 6,35 m

Gesamthöhe: 8,31 m

Teilbereich Hohenstaufengasse - Kurze Gasse:

Hohenstaufengasse 33:

2 geschossiges Gebäude mit Satteldach

Gebäudehöhe: 6,30 m

Gesamthöhe: 9,36 m

Straßenseitig 1 geschossiges Gebäude mit Satteldach

Gebäudehöhe: 2,36 m

Gesamthöhe: 3,88 m

Hohenstaufengasse 37:

2 geschossiger Gebäudekomplex mit Satteldach mit Dachgauben und Flachdach

Gebäudehöhe: 3,83 m

Gesamthöhe: 9,12 m

Hofseitig 1 geschossiges Gebäude mit Flachdach

Gesamthöhe: 2,54 m

Kurze Gasse 4:

2 geschossiges Gebäude mit Krüppelwalmdach sowie ein Nebengebäude

Gebäudehöhe: 5,26 m

Gesamthöhe: 9,21 m

- **Umwelteinflüsse, Hochwasser, Lärm**

Lärm:

Das Planungsareal ist durch die Lärmentwicklung des Verkehrsaufkommens der angrenzenden Straßen, vor allem des Lazarettgürtels und der Hohenstaufengasse, sowie durch die, das Quartier fassende Ostbahnstrecke, beeinträchtigt - siehe bestehende Planungsgrundlagen (Flächenwidmung - Sanierungsgebiet Lärm; Verkehrslärmkataster Straße und Bahn;).

Die Lärmkarten zum 4.0 Flächenwidmungsplan weisen entlang des Lazarettgürtels einen Maximalwert bis zu 74 dB (L A,eq, Nacht) aus. Entlang der Hohenstaufengasse ist eine Lärmbelastung von bis zu 64 dB (L A,eq, Nacht) gegeben. Innerhalb des Quartiers ist im Übergang zu den hochrangigen Straßen sowie in der gesamten Wiesengasse eine Lärmbelastung von bis zu 54 dB (L A,eq, Nacht) gegeben. In den weiter abgerückten Nebenstraßen reduziert sich die Lärmbelastung von 49 bis zu 39 dB (L A,eq, Nacht). Die Lärmbelastung durch die Bahn ist im gesamten Geviert mit bis zu 50 dB (L A,eq, Nacht) gegeben. Im Umfeld des Nahverkehrsknotens Don Bosco ist eine Lärmbelastung mit bis zu 55 dB (L A,eq, Nacht) gegeben. Punktuell finden sich bis zu 60 dB (L A,eq, Nacht).

Hochwasser:

Der Bebauungsplan Entwurf „05.38.0 „Hohenstaufengasse Süd - Lazarettgürtel“ wurde vom Referat für Gewässer und Hochwasserangelegenheiten geprüft. Im gegenständlichen Bebauungsgebiet befindet sich kein bekanntes Oberflächengewässer und es sind auch keine Hochwasser-Überflutungsflächen ausgewiesen. Zudem liefert auch die städtische Fließpfadkarte keinen Hinweis auf eine besondere Dichte an zu erwartenden Oberflächen- bzw. Hangabflüssen. Es wird auf das Gutachten der Abteilung Grünraum und Gewässer (GZ.: A10/5 – 113042/2023) verwiesen.

- **Infrastruktur**

Der Gebietsbereich ist durch die infrastrukturellen Einrichtungen der näheren Umgebung gut erschlossen.

Die Angabe der Entfernungen bezieht sich auf den graphischen Mittelpunkt des Gesamtquartiers ca. auf Höhe Martingasse 15.

Kinderbetreuungseinrichtungen:

GiP Kinderkrippe und Kindergarten Vinzenz-Muchitsch-Straße 9, Entfernung ca. 460 m

GiP Kinderkrippe und Kindergarten Triester Straße 40, Entfernung ca. 490 m

Pfarrkindergarten Don Bosco, Entfernung ca. 520 m

Pfarrkindergarten Karlau, Entfernung ca. 700 m

WIKI Kinderkrippe Rankengasse, Entfernung ca. 700 m

Interkultureller Bildungsgarten, Entfernung ca. 740 m

Schulen:

VS Graz-Bertha von Suttner, Lagergasse 41, Entfernung ca. 970 m

MS Graz-Albert Schweitzer, Grieskai 62, Entfernung ca. 970 m

VS Graz-Brockmann, Brockmanngasse 119, Entfernung ca. 1270 m

VS Graz-Triester, Reiherstadlgasse 48, Entfernung ca. 1300 m

BG/BRG Graz, Oeverseegasse, Oeverseegasse 28, Entfernung ca. 640 m

Dienstleistung und Handel:

Einkaufszentrum Citypark, Entfernung ca. 320 m

- **Erschließung/Verkehr**

Das Planungsgebiet wird im Norden von der Hohenstaufengasse, im Osten vom Lazarettgürtel und im Süden und Westen von der Staatsbahnstraße begrenzt. Innerhalb als auch außerhalb des Planungsgebietes findet sich ein weit verzweigtes Straßennetz aus Nebenstraßen. Von Ost nach West kreuzen zwei Gehwege das Planungsgebiet, die im übergeordneten Quartier weitergeführt werden.

Öffentlicher Verkehr

Die Erschließung des Planungsgebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist als sehr gut anzusehen - innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1.

Haltestelle Nahverkehrsknoten Don Bosco: Buslinien 30, 31, 31E, 32, 33, 66.

Haltestelle Lazarettgürtel, Hohenstaufengasse: Buslinie 52.

Haltestelle Feldgasse: Buslinien 52, 39, 67.

Das Planungsgebiet liegt überwiegend innerhalb des 500 m bzw. erweitert im 1000 m Einzugsbereich des ÖBB Bahnhofs Graz-Don Bosco.

Radverkehr - Fußgänger:

An den nördlichen, westlichen und südlichen Grenzen des Planungsgebietes finden sich entlang des Lazarettgürtels als auch in der Kärtnerstraße Radwege, an denen das Planungsgebiet an das übergeordnete Radwegenetz angebunden ist.

Innerhalb des Gesamtquartiers finden sich Radrouten in Tempo 30 Straßen. Im Kreuzungsbereich Staatsbahnstraße – Falkenhofgasse findet sich in Richtung Feldgasse ein Geh- und Radwegdurchstich unter der Ostbahntrasse, der das Gesamtquartier nach Süden anbindet.

Ausbau der Radwegeninfrastruktur, Gehsteigerweiterungen, Straßenbahn

Für künftige verkehrliche Erfordernisse, wie die Trasse der geplanten Südwestlinie in der Hohenstaufengasse und den in der Hohenstaufengasse geplanten Radweg, ist an der Südseite der Hohenstaufengasse eine Verbreiterung der Verkehrsfläche um rd. 1,5 m erforderlich.

Im Kreuzungsbereich Lazarettgürtel – Hohenstaufengasse – Fabriksgasse ist auf Grund der verkehrlichen Anforderungen im Kreuzungsbereich eine Verbreiterung der Verkehrsfläche um rd. 5 m erforderlich. Dies betrifft die Grundstücke 1335/2, 1335/3 und 1335/4 (alle KG 63105 Gries).

Um den Einmündungsbereich in die Hohenstaufengasse für Fußgänger:innen sicherer zu gestalten (Gehsteigerrichtung), und der mit dem Bebauungsplan künftig möglichen Bebauungen Rechnung zu tragen, sind in den Einmündungsbereichen der Kurze Gasse, der Florianigasse, der Martingasse und der Wiesengasse in die Hohenstaufengasse Verbreiterungen der Verkehrsflächen im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Des Weiteren sind die Eckbereiche mit einer 3 m x 3 m Eckabschrägung zu versehen.

Das Landes-Straßenverwaltungsgesetz sieht entlang von Landesstraßen eine Baufreihaltezone in einer Breite von 15 m vor. Für die B 67 Grazer Straße / den Lazarettgürtel wurde in Abstimmung mit dem Land Steiermark der, entlang der B 67 von Bebauung frei zu haltende Bereich, definiert. Unter Berücksichtigung der Errichtung eines Radweges sowie eines, u.a. auch städtebaulich gewünschten Grünstreifens, sowie unter Berücksichtigung der für eine Neuverordnung erforderlichen Fahrstreifenbreiten der Landesstraße, kann von der Vorgabe der 15 m breiten Baufreihaltezone abgegangen werden. Der Entwurf von ZIS+P ergibt so eine Verbreiterung der Verkehrsfläche entlang der Landesstraße von, je nach Bereich, 0 m bis ca. 9 m.

Im Bereich des Bebauungsplangebietes nördlich an die Staatsbahnstraße angrenzend sieht der Bebauungsplan eine Verbreiterung der Verkehrsfläche um drei Meter vor. Dies ergibt sich aus den künftigen Erfordernissen auf Grund geplanter Maßnahmen im Bereich der Eisenbahntrasse sowie einer Radwegverbindung nördlich der Bahn.

Zwischen der B 67 Grazer Straße / dem Lazarettgürtel und der Wiesengasse gibt es zwei öffentliche Gehwegverbindungen für den Fußgänger:innenverkehr. Beide Durchwegungen sind auf eine Grundstücksbreite von 4,0 m zu verbreitern und sollen künftig auch dem Radverkehr zur Verfügung stehen.

Um die Erschließung der angrenzenden Grundstücke zu verbessern, soll die bestehende Stichstraße nördlich des Falkenhofweges auf eine Grundstücksbreite von 6,0 m verbreitert werden.

Entlang der Wiesengasse ist ein durchgängiger Gehweg mit 2,0 m Breite geplant. Der Bebauungsplan sieht in der Verlängerung der Wiesengasse langfristig eine Geh-Radwegverbindung in Richtung Staatsbahnstraße vor.

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Gemeindestraßen bzw. Landesstraßen. Der Bebauungsplan sieht eine Bündelung von Zufahrten entlang des Lazarettgürtels vor, um möglichst viele Grundstücke entlang des Lazarettgürtels und den damit verbundenen MIV entlang der hochrangigen Straße abzuführen.

Für die an der B67 Grazer Straße / am Lazarettgürtel gelegenen Grundstücke wurde von ZIS+P in Abstimmung mit dem Land Steiermark, dem Straßenamt, dem Stadtplanungsamt und der Abteilung für Verkehrsplanung der Stadt Graz ein Erschließungskonzept erarbeitet. Ziel ist die Bündelung von Zufahrten an den Lazarettgürtel.

Die an der Hohenstaufengasse zwischen Lazarettgürtel und Wiesengasse gelegenen Grundstücke, sowie die am Lazarettgürtel zwischen Hohenstaufengasse und bestehender öffentlicher Fußdurchwegung gelegenen Grundstücke, sollen künftig über eine gemeinsame Grundstückszufahrt an den Lazarettgürtel angebunden werden. Diese Zufahrt wird gemäß dem Entwurf von ZIS+P nördlich an die zu verbreiternde öffentliche Fußdurchwegung angrenzen. Eine Mitnutzung dieser Zufahrt für das südlich angrenzende Grundstück 1335/93 (KG 63105 Gries) soll auf Basis eines noch zu erstellenden Servitutsvertrages erreicht werden.

Eine weitere gebündelte Zufahrt ist für die Grundstücke 1335/86, 1335/62 und 1335/25 (alle KG 63105 Gries) vorzusehen. Diese ist am nördlichen Rand des Grundstückes 1335/86 situiert und soll, auf Basis eines noch zu erstellenden Servitutsvertrages, die künftige Erschließung der nördlich angrenzenden Grundstücke 1335/94 und 1335/103 (alle GK 63105 Gries) gewährleisten.

Es wird auf das Gutachten der Abteilung für Verkehrsplanung (GZ.: A10/8 – 104138/2019/0004) verwiesen.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

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

Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich gem. 4.0 Flächenwidmungsplan – Karte 1 (Abwasserplan) in sämtlichen Straßenzügen des Bebauungsplangebietes. Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden, sondern sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen. Im Zuge etwaiger Bauverfahren ist das Einvernehmen mit den Leitungsträgern herzustellen.

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, Kunststoff-verpackungen, 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

Zu §2 Bebauungsweisen, Nutzungen

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes 05.38.0 ist durch eine überwiegend kleinteilige Bestandsbebauung geprägt. Die zukünftige städtebauliche Intention besteht darin, entlang des Lazarettgürtels und der Hohenstaufengasse eine straßenbegleitende Bebauung vorzusehen, die für das straßenabgewandte Gesamtquartier einen Lärm- und Emissionsschutz bildet. Entsprechend den Festlegungen in den übergeordneten Planungsinstrumenten ist, entlang der Straßenzüge die gekuppelte und die geschlossene Bebauung deckungsgleich zu den Baugrenz- und Baufluchtlinien im Plan umzusetzen. Im Übergang zu den kleinteiligen Baustrukturen südlich der Hohenstaufengasse ist die offene Bebauung festgelegt.

Die Mindestwohnungsgröße hat 30 m² Wohnnutzfläche zu betragen.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße im Geschoßwohnbau beträgt in Graz ca. 68 – 69 m². Zumindest rund 3/4 dieses Wertes müssen im ggst. Planungsgebiet neu errichtete oder durch Nutzungsänderung entstehende Wohnbauten erreichen. Größere Projekte dürfen nicht nur einen einzigen Wohnungstyp anbieten. Dies trägt der gesunkenen durchschnittlichen Haushaltsgröße und gebotenen Ressourcenschonung ebenso Rechnung wie dem Ziel der sozialen Nachhaltigkeit und einer Eindämmung der Bewohner:innenfluktuation. Daher wurde festgelegt, dass die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten auf einem Bauplatz mind. 50 m² betragen muss. Ausgenommen von dieser Regelung sind Student:innen- und Pflegeheime und dgl.

Darüber hinaus wird in Bauverfahren darauf zu achten sein, dass die Gestaltung der Gebäude dem Duktus der Umgebung gerecht wird. Dies gilt insbesondere für die Erdgeschoßzone, der für den Erlebniswert des öffentlichen Raums eine besondere Bedeutung zukommt. Es gilt das Verbesserungsgebot. Fahrradstellflächen, Technikräume, Müllräume, Stiegenhäuser, Eingänge und Durchgänge sind, angepasst an die Fassadengestaltung zu gestalten und im Sinne einer Lärmfreistellung der straßenabgewandten Bereiche, straßenzugewandt mit geschlossenen Fassaden auszuführen.



3D Darstellung Nr. 1. © Stadtplanungsamt Graz. Ausgangslage – Bestandssituation (2024). Blick Richtung Norden.



3D Darstellung Nr. 2. © Stadtplanungsamt Graz. Mögliche Bebauungsszenario entsprechend der Festlegungen dieses Bebauungsplanes inkl. Darstellung der neu zu pflanzenden Bäume im straßenzugewandten Bereich entlang der Hohenstaufengasse und des Lazarettgürtels. Blick Richtung Norden.

Wohnen im Erdgeschoss am Lazarettgürtel: Im Planwerk des Bebauungsplanes wurde die Baukörpertiefe entlang des Lazarettgürtels derart festgelegt, dass es unattraktiv ist, eine Wohntypologie mit einer Zweihüftigkeit zu entwickeln, in welcher eine Wohnzeile ausschließlich zum Lazarettgürtel und eine Wohnzeile ausschließlich zur lärmgeschützten Westseite hin orientiert wird. Ein Ausschuss der Wohnnutzung im Erdgeschoss ist daher bewusst nicht berücksichtigt. Dies durchaus mit dem Gedanken, im lärmfreigestellten straßenabgewandten Erdgeschoss westseitig Wohnungen mit Gartenanteil zu ermöglichen. Die gewerbliche Nutzung ist im Erdgeschoss ebenfalls nicht ausgeschlossen. Um dies zu verfestigen wurde in § 2 Abs.5 des Verordnungstextes festgelegt, dass „entlang des Lazarettgürtels straßenseitig im Erdgeschoss eine Ausrichtung von Wohnnutzflächen zum Lazarettgürtel unzulässig“ ist.

Dies bedeutet, dass Belichtungs- und Belüftungsöffnungen im Erdgeschoss nicht direkt zum Lazarettgürtel orientiert sein dürfen. Sollten dennoch Wohnungseingänge, oder Belichtungsflächen in Richtung Lazarettgürtel orientiert werden, so sind die Wohnnutzflächen durch eine vorgelagerte, räumlich abgeschlossene Erschließungszone zu schützen.

In direkter Nahelage zum Nahverkehrsknoten Don Bosco wird, aufgrund der prognostizierbaren Aufwertung des Nahverkehrsknotens, in der Erdgeschoßzone die Wohnnutzung ausgeschlossen.

Zu §3 Bebauungsgrad, Bauplätze, Bebauungsdichte

Der Bebauungsgrad der einzelnen Grundstücke ist aufgrund des vorgegebenen Rahmens der Bauflucht-, und Baugrenzl原因en im Verhältnis zum Bauplatz für jedes Grundstück ermittelbar. Entsprechend der Festlegungen im Stmk. BauG ist der Bebauungsgrad das Verhältnis der bebauten Fläche zu Bauplatzfläche.

Um eine kompakte Bauweise und einen sparsamen Flächenverbrauch zu gewährleisten, ist im Verhältnis zur max. zulässigen Bebauungsdichte die Geschossanzahl dementsprechend festgelegt.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Intentionen wurden unter Berücksichtigung der Eigentümer mehrere Bauplätze festgelegt.

Die Bebauungsdichte ist, bezogen auf die Bruttobauplatzfläche, gemäß der Festlegung im 4.0 Flächenwidmungsplan einzuhalten. Nach Abtreten der im Bebauungsplan dargestellten Abtretungsflächen kann mit dem Nettobauplatz die Dichte überschritten werden. Der Bruttobauplatz stellt das gesamte Grundstück, ohne Verkehrsflächen gem. 4.0 Flächenwidmungsplan, jedoch inkl. Abtretungsflächen dar. Der Nettobauplatz errechnet sich aus dem Bruttobauplatz, reduziert um die Abtretungsflächen gemäß der Plandarstellung. Die Ermittlung der Bruttobauplatzgrößen erfolgt gemäß Grundbuch. Die Nettobauplatzgrößen ergeben sich nach Abzug der festgelegten Abtretungsflächen.

Eine Überschreitung des im Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen einer Baumassenverschiebung für den Bauplatz C2 zulasten des Bauplatzes C1 möglich. In Summe ist die die Bebauungsdichte, bezogen auf die Gesamtbruttobauplatzfläche beider Bauplätze einzuhalten. Die Baumassenverschiebung erfolgt unter Bedacht einer gemeinsamen Einfahrt, einer gemeinsamen Tiefgarage und eines gemeinsam nutzbaren Freiflächenangebotes.

Eine Überschreitung des im Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplans (Baufluchtlinien, Baugrenzl原因en, Gebäudehöhe, Gesamthöhe etc.) für den Bauplatz A, und H, sowie für das Grundstück 1337/28 zulässig.

Für die beiden Grundstücke in direkter Nahelage zum Nahverkehrsknoten Don Bosco (ausgewiesene Bebauungsdichte WA mit 0,4-0,8) ist eine Dichteüberschreitung aus städtebaulichen Gründen auf Grund einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung und einer hochwertigen Verkehrserschließung am zukünftig erweitert ausgebauten Nahverkehrsknotens Don Bosco, festgelegt.

Speziell die Dichteerhöhung am Bauplatz H ist im Sinne des Ortsbildes notwendig, da sich auf Grund der notwendigen Bebauung über Eck (Lärmschutz) und der festgelegten Mindestgeschoßanzahl mit 3G bereits eine Überschreitung der max. zulässigen Bebauungsdichte ergibt.

Eine Überschreitung des im Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen von Dachraumausbauten, bei rechtmäßig bestehenden baulichen Beständen zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes, innerhalb der verordneten Bauflucht- und Baugrenzl原因en zulässig. Diese Festlegung bildet, analog zur Bebauungsdichteverordnung, innerhalb der verordneten Bauflucht- und Baugrenzl原因en die Möglichkeit ab, Bestandsgebäude mit nicht ausgebauten Dachräumen nach zu verdichten.

Eine Unterschreitung der im Flächenwidmungsplan festgesetzten Bebauungsdichteuntergrenze ist auf Grund der kleinteiligen Bestandsstruktur zulässig, um bei bestehenden Kleinstrukturen Zubauten innerhalb der im Bebauungsplan festgelegten bebaubaren Flächen zu ermöglichen.

Zu §4 Baugrenzl原因en, Baufluchtlinien, Höhenzonierungsl原因en, Abstände

Entsprechend den Festlegungen in den übergeordneten Planungsinstrumenten wird im gegenständlichen Planungsbereich entlang des Lazarettgürtels die Errichtung einer fünfgeschossigen Bebauung mit punktuell sechs Geschossen ermöglicht. Entlang der Hohenstaufengasse, der Falkenhofgasse, der Staatsbahnstraße und der Wiesengasse, ist die Errichtung einer maximal viergeschossigen Bebauung möglich. Im Übergang zu kleinteilig strukturierten Gebieten ist eine Reduktion der maximal zulässigen Geschosse auf drei Geschosse vorgesehen.

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht-, Baugrenz-, und Höhenzonierungsl原因en und den max. Gebäude-, bzw. Gesamthöhen festgelegt. Die Baugrenzl原因en wurden so festgelegt, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Unterschreitungen der Gebäudeabstände sind durch die Festlegung von Bauflucht- und Baugrenz- und Höhenzonierungsl原因en festgelegt. Die Baugrenzl原因en gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Tiefgaragenausgänge mit Gebäudecharakter (zB. bei Sammelgaragen) , Liftzubauten für Bestandsgebäude.

Um einer „Verhüttelung“ der unbebauten Freiflächen entgegenzuwirken, ist pro Bauplatz nur ein Nebengebäude mit einer Bruttogeschossfläche von max. 16,0 m² zulässig. Zur Sicherung der Grünraumausstattung in der Vorgartenzone ist die Anordnung von Nebengebäuden bis zu einer Grundstückstiefe von 5,0 m ausgeschlossen.

Zu §5 Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer

Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschosszahlen eingetragen. In der Verordnung sind die maximal zulässigen Gebäude- und Gesamthöhen definiert.

Speziell für das sechste Geschoss darf die Summe der Gesamtlänge dieses Geschosses, bezogen auf die Gesamtlänge des straßenseitigen Gebäudes, maximal 50% betragen. Gebäudeteile des sechsten Geschosses dürfen maximal 25 m lang sein und müssen je Bauplatz mindestens 10 m Abstand zueinander einhalten. Dieser Abstand ist als volumetrische Zäsur zu sehen und darf z.B. nicht mit einer fassadenbegleitenden Wand verbaut werden.

Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss, hat die Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses zur Hohenstaufengasse mind. 0,8 m über dem angrenzenden Gehsteigniveau zu liegen.

Aus Gründen des Klimaschutzes, im Sinne der Regenwasserretention und der damit verbundenen Kühlungseffekte werden betreffend der Gestaltung der zukünftigen Dachlandschaft ausschließlich begrünte Flachdächer und begrünte flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 0 Grad festgelegt. Davon ausgenommen sind Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen, wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte.

Diese formale Festlegung folgt den Festlegungen der übergeordneten Planungsinstrumente, welche für den Gültigkeitsbereich dieses Bebauungsplanes das städtebauliche Entwicklungspotential der im 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegten Bebauungsdichte abbildet.

Gründächer sorgen für eine Verringerung der Aufheizungseffekte, eine Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und ein Reduzieren der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Die Vegetationsschicht unterstützt ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer und erhöht somit die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens. Die Substrathöhe hat mindestens 15 cm zu betragen.

Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingten Haustechnikanlagen bei Flachdächern und flach geneigten Dächern, wird die Qualität des Erscheinungsbildes gesichert.

Die Möglichkeit zur „untergeordneten Überschreitung“ der maximalen Gebäudehöhen von Liften und kleineren Dachaufbauten gem. § 5 Abs.7 ist für technische Anlagen bzw. kleinere zwingend notwendige Aufbauten festgelegt, um keine Widersprüche in den nachfolgenden Verfahren zu generieren.

Auf Grund der kleinteiligen Bestandsstruktur sind, zur Angleichung an die baulichen Bestände, für Zu- und Umbauten auch Steildächer zulässig.

Im Sinne einer Lärmfreistellung der straßenabgewandten Gartenflächen und Freibereiche, wird entlang der Hohenstaufengasse und des Lazarettgürtels eine Mindestgeschoßanzahl von drei oberirdischen Geschoßen festgelegt.

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 der Nähe zur Grundgrenze.

Zur Wahrung eines straßenseitig adäquaten Erscheinungsbildes als auch zur Sicherung der Wohnqualität besteht die gestalterische Intention, dass entlang des Lazarettgürtels und der Hohenstaufengasse straßenseitig orientierte Erschließungsflächen über alle Geschosse, angepasst an die Fassadengestaltung, als geschlossene Räume auszuführen sind.

Die Festlegung zu einer Gliederung von Baukörpern in Form von differenzierten Fassaden und mehreren Eingängen ab einer Länge von 25 m, ist eine Reaktion auf die bestehende kleinteilige Parzellierung entlang der Wiesengasse, Falkenhofgasse und Staatsbahnstraße. Gestalterisch soll diese Kleinteiligkeit abseits der hochrangigen Straßen unter Bedacht einer gebietsverträglichen Nachverdichtung erhalten bleiben. Lange Baukörper mit monotonen Fassaden und lediglich einem Eingang sind zu vermeiden.

Aus Gründen des Klimaschutzes wurden betreffend Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes von Neubauten Aussagen zu Reglementierungen von Farbgestaltungen im Rahmen der Beschränkung von Hellbezugswerten getroffen. 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 gibt 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 Fassadenbauteile einzuhalten. Additive bzw. bewegliche Fassadenteile (Sonnenschutz, Rollos, Jalousien, etc.) müssen den festgelegten Hellbezugswert ebenso einhalten.

Bezogen auf die Materialität der Fassade wird darauf hingewiesen, dass Compositbaustoffe ebenso klimaschädlich sind wie erdölgenerierte Produkte. Im Sinne eines umweltbewussten Bauens wird an die Verantwortung aller appelliert, ökologisch einwandfreie Lösungen zu realisieren. Compositbaustoffe und erdölgenerierte Produkte sollen vermieden werden.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu Planwerk und § 7 der Verordnung)

Anbindung an das öffentliche Straßennetz

Das Planungsgebiet wird im Norden von der Hohenstaufergasse, im Osten vom Lazarettgürtel und im Süden als auch Westen von der Staatsbahnstraße begrenzt. Innerhalb und weiterführend auch außerhalb des Planungsgebietes findet sich ein weit verzweigtes Straßennetz aus Nebenstraßen. Von Ost nach West kreuzen zwei Gehwege das Planungsgebiet, die im übergeordneten Quartier weitergeführt werden.

Zu- und Abfahrten sind, in Abstimmung mit der Verkehrsplanung und dem Land Steiermark, im Planungsgebiet für einzelne Bauplätze festgelegt worden. Es wird diesbezüglich auf die Ausführungen im Erläuterungsbericht (Seite 27, 28) verwiesen. Generell ist je Grundstück bzw. Bauvorhaben maximal eine Zu- und Abfahrt zu errichten.

Die Bauplätze C1, C2 und das Grundstück 1335/93 sind über eine gemeinsame Zufahrt vom Lazarettgürtel aus zu erschließen. Die Lage der Zufahrt ist im Plan eingetragen.

Die Bauplätze D, E und das Grundstück 1335/86 sind über eine gemeinsame Zufahrt vom Lazarettgürtel aus zu erschließen. Die Lage der Zufahrt ist im Plan eingetragen.

Für Wohngebäude mit bis zu drei Wohneinheiten sind maximal zwei PKW-Abstellplätze in freier Aufstellung zulässig.

Für Wohngebäude mit mehr als drei Wohneinheiten sind im Erdgeschoss maximal zwei PKW-Abstellplätze gebäudeintegriert, innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien zulässig. Diese Festlegung soll den Bedarf an Stellplätzen für Zustelldienste, Hauskrankenpflege dgl. auch bei größeren Wohnanlagen decken.

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 generell in Tiefgaragen zu erfolgen. Bei einer Nettobauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass das gesamte Planungsgebiet bebaut ist und im Bestand eine kleinteilige Baustruktur gem. revidierter raumplanerischen Festlegungen (1.0 bis 3.0 Flächenwidmungsplan) besteht. Im Zuge der Revision des 4.0 Flächenwidmungsplanes wurde im Großteil des Planungsgebietes die Bebauungsdichte angehoben. Dementsprechend wird sich die Bebauungstypologie im Planungsgebiet langfristig ändern, was aus fachlicher Sicht nahezu mit Neubauten möglich ist.

Der kleinteilige Zuschnitt der überwiegenden Anzahl der Grundstücke generiert aus fachlicher Sicht bei der Errichtung von Tiefgaragen zuerst einen Rückbau der baulichen Bestände. Diesbezüglich wurde der Stellplatzschlüssel, welcher auf die Errichtung einer Tiefgarage abstellt, für Neubauten festgelegt.

Zu ebener Erde können bis zu zwei PKW Stellplätze am Bauplatz untergebracht werden.

Die Errichtung von mehr als zwei PKW-Stellätzen bedarf gem. § 7 Abs 5 der Errichtung einer Tiefgarage.

Unter Betrachtung der beim Bebauungsplangebiet gegebenen Rahmenbedingungen bezüglich ÖV-Erschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen, ergibt sich der im Folgenden angeführte PKW-Stellplatzschlüssel.

- (1) Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 75 – 90 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (2) Bei Neubauten mit Hotelnutzung sind je Mieteinheit zwischen 0,2 und 1,0 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (3) Bei Neubauten mit Büronutzung sind je Dienstnehmer zwischen 0,2 und 0,5 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (4) Bei Neubauten mit Nutzungen als Ladengeschäfte, Geschäftshäuser, Einkaufszentren und dergleichen sind je 100 m² Verkaufsfläche zwischen 1,0 und 6,0 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (5) Bei Neubauten mit Nutzungen als Gastgewerbe sind je Besucherplatz zwischen 0,1 und 0,4 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.

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.

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.

Fahrradabstellplätze

Es sind fahrend erreichbare, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt ausgeführte Abstellflächen für Fahrräder im Nahbereich der Eingänge zu errichten. Mindestens 50 % der Fahrradabstellplätze müssen oberirdisch situiert werden. Werden mehrere Baukörper geplant, sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den Nutzer:innen den kürzest möglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten. Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen: Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderer Nutzung als der Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15% für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen. Die Abmessungen und die Ausführung eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 zu entnehmen.

Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen.

Abstellanlagen für Fahrräder sind laut Stmk. Baugesetz §4, Abs. 1 folgend definiert: „Abstellanlagen für Fahrräder: Fahrrad-Abstellplätze mit felgenschonenden Vorrichtungen zum standsicheren Abstellen der Fahrräder und der Möglichkeit zum Absperren des Fahrradrahmens,...“

Die festgelegte überwiegende Unterbringung der Fahrradabstellplätze innerhalb der Baugrenzl意思en sowie der Ausschluss von Fahrradüberdachungen außerhalb der Bauflucht- und Baugrenzl意思en erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruchs. Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren.

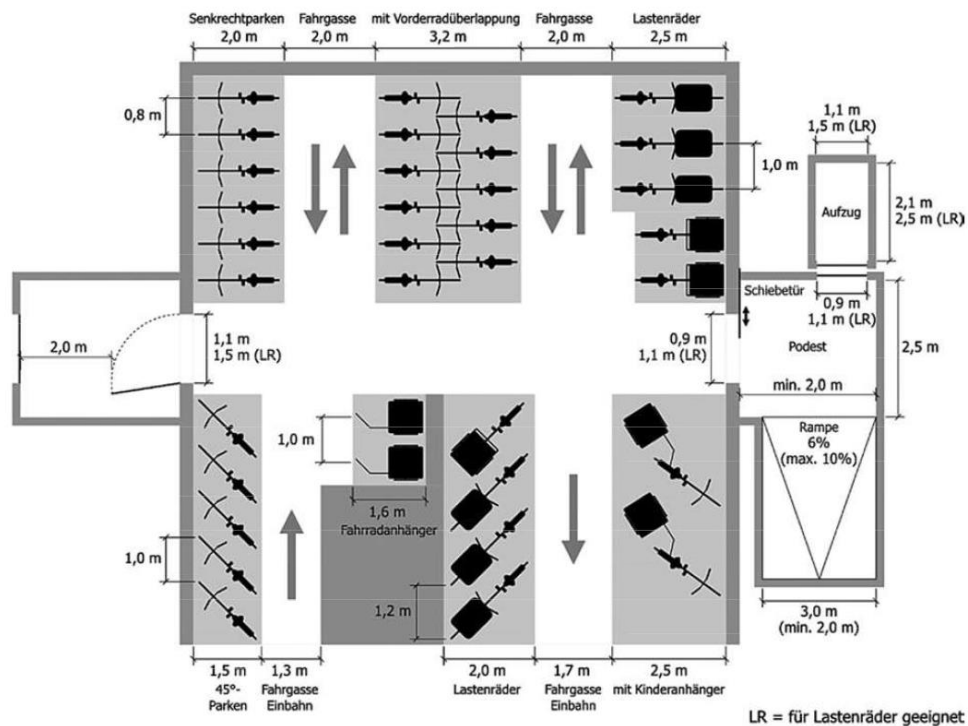


Abbildung 1:

Mindestmaße für ebenerdige Fahrradaufstellung und Zufahrten bzw. Zugänge, Vgl.: RVS 03.02.13, S.81

Quelle: Verkehrsplanung, Stadt Graz

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Im Sinne des Erhalts von Grünflächen und natürlich gewachsenem Boden sind sämtliche nicht bebaute Flächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Insbesondere der Bereich der Vorgärten, zwischen der Straßenflucht und der Gebäudefassade, ist im Sinne des Ortsbildes und der Verringerung der Aufheizung und Hitzeabstrahlung durch Bepflanzungsmaßnahmen mit Sträuchern, Bäumen oder Hecken zu gestalten und zu begrünen.

Zufahrten, Gehwege und Terrassen sind in einem stimmigen Verhältnis zum Hauptgebäude zulässig. Der Grünraum sollte aber im Vordergrund stehen und nicht durch unnötige und unübliche Verbauung oder Überdachung bedrängt werden.

Versiegelungsgrad

Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden. Die Verordnung samt Erläuterungsbericht und Berechnungstabelle ist unter folgendem Link abrufbar:

https://www.graz.at/cms/beitrag/10412985/10226196/Gruenflaechenfaktor_Verordnung.html

Vorgartenzone

Ein besonderes Augenmerk wird auch auf die Vorgartenzonen mit entsprechenden Begrünungsmaßnahmen gelegt. Die Anordnung von PKW Stellplätzen, Müllbehältern und deren Einhausung, Garagengebäuden, Carports, Fahrradabstellplätzen und Flugdächern ist in der Vorgartenzone bis zu einer Grundstückstiefe von bis zu 5,00 m unzulässig. Die Vorgartenzone ist unabdingbarer Bestandteil des öffentlich erlebbaren Raums und ist in Verbindung mit den festgelegten straßenbegleitenden Baureihen eine qualitative als auch klimatische Aufwertung des Gesamtquartiers.

Pflanzungen, Bäume

Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen oder unterbauten Freibereichen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen.

Tiefgaragen und nicht überbaute Untergeschoße sind in Freibereichen mit mindestens 70 cm Höhe zu überdecken. Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe vorzusehen.

Der Abstand von Baumneupflanzungen zu versiegelten Flächen innerhalb der Baufelder muss mindestens 1,5 m betragen. Sind Pflanzungen nur durch eine Unterschreitung dieses Abstandes möglich, so müssen jedenfalls entsprechende Schutzmaßnahmen wie z.B. Wurzelsperren, hebungssichere Randleisten oä. erfolgen.

Geländeänderungen

Zusätzlich sind Geländemodellierungen bis max. 0,5 m zulässig – wobei zum angrenzenden Gelände und zum öffentlichen Gut über 1,0 m Mindestbreite niveaugleich angeschlossen werden muss.

Sonstiges

Allgemein ist im Bauverfahren 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 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 in Form von Einzelbuchstaben und Symbolen zulässig.

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

Müllsammelstellen sind im Sinne des städtebaulichen Gestaltungsanspruchs innerhalb der Baufluchtlinien und Baugrenzenlinien anzuordnen. Das Müllunterflursystem ist im Planungsgebiet unzulässig. Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer, Nebengebäude und Einbauten außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren.

Zu § 10 Bestehende Gebäude

Im Sinne des Klimaschutzes sind bei Sanierungen der Außenhülle auch thermische Sanierungen zulässig.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 05.38.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:1000 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)