

GZ: A 14-087814/2023/0016

Bearbeiter:in DI Wolfgang Walder-Weissberg

04.44.0 Bebauungsplan

„Keplerstraße – Gabelsbergerstraße – Kleiststraße“

IV.Bez., KG Lend

Graz, 17.10.2024

Beschluss

Dok: 04.44.0_ERL_Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 11.11.2021 ersucht Frau Wilma Müller als Eigentümerin der Liegenschaft 399/2 KG 63104 um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 11.451 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz liegt das Bebauungsplangebiet entlang Keplerstraße im Bereich „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 – 2,5 und entlang der Gabelsbergerstraße – Kleiststraße im Bereich „allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 – 1,4. Im Bereich zwischen den als Bauland ausgewiesenen Flächen ist als Freiland gewidmet und ist zurzeit die private Parkanlage der Kongregation der Barmherzigen Schwestern vom heiligen Vinzenz von Paul.

Gemäß Deckplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone (Bebauungsplanpflicht in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. § 4 Baulandzonierung Abs 1 und 2 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan)

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

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Der Bebauungsplan soll einen symbiotischen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.

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

- Wohngebiet hoher Dichte § 13
- Wohnen hoher Dichte/Zentrum § 18

Zusammenfassung des städtebaulichen Konzepts:

Für die heterogene und „lückenhafte“ Bebauung des Planungsgebiets, wurden sowohl Nachverdichtungsstrategien für die bestehende Bebauung als auch eine Bebauungsmöglichkeit für die unbebauten Grundstücke an der Keplerstraße erarbeitet. Die soziokulturelle Aufwertung für den öffentlichen und privaten Freibereich wurde dabei als integrale, städtebauliche Anforderung berücksichtigt.

Als Reaktion auf die Befundung und die Charakteristik des Ortsbilds, erfolgt eine Weiterführung der vorhandenen Blockrandstruktur. Etwaige bestehende bzw. zukünftige Gebäude sollen in ihrer Höhe und Tiefe an die umgebenden Gebäude angepasst werden können.

Dabei wird allerdings die unterschiedliche Charakteristik der jeweiligen Straßenzüge (Kepler-, Gabelsberger-, und Kleiststraße) berücksichtigt. Die Möglichkeiten zur Nachverdichtung werden differenziert und ortsbildbezogen behandelt. Dachgeschoßausbauten und Anpassungen der Gebäudetiefen ermöglichen eine adäquate Weiterentwicklung der baulichen Struktur. Darüber hinaus führende Nachverdichtungsstrategien werden aufgrund der beengten Grundstückssituationen und aufgrund des Ortsbildes als nicht zielführend erachtet. Es wird zudem forciert, die Innenhöfe, in liegenschaftszugehörige, erleb- und belebbare grüne Infrastrukturen, bestmöglich zu transformieren.

Auch die Erdgeschoß- bzw. Sockelzone wird differenziert behandelt. An der Keplerstraße soll die sozioökonomische und straßenräumliche Charakteristik verbessert werden. Wesentlich dabei ist allerdings, die Besonderheit des Kreuzungsbereiches mit der Weißeneggerstraße und dem Sigmundstadl. Dieser Bereich suggeriert eine stadträumliche Situation im Verlauf der Keplerstraße, die es zu erhalten bzw. zu stärken gilt. Grünräume und aneignbare Flächen erklären bereits jetzt, zusehends diesen Bereich.

Im Zusammenspiel mit der Raumanalyse der Keplerstraße werden die zukünftigen Baumassen der zu schließenden Blockrandbebauung in diesem Kreuzungsbereich zurückversetzt um einen Vorbereich zu schaffen, der die Identität des Ortes und dessen Aufenthaltsqualität, zu bewahren und jedenfalls zu stärken versucht.

In der Gabelsbergerstraße und Kleiststraße wird die bestehende Vorgartenzone beibehalten. Generell wird für jede Bebauung eine Anhebung der Fußbodenoberkante im Falle einer Wohnnutzung forciert.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 20. März 2024 über die beabsichtigte Auflage des 04.44.0 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 03. April 2024.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 04. April 2024 bis zum 06. Juni 2024 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 07. Mai 2024 im Rathaus, Trauungssaal, 1.OG, Hauptplatz 1, 8010 Graz abgehalten.

Während der Auflagefrist in der Zeit von 04. April 2024 bis 06. Juni 2024 langten 2 Einwendungen und 2 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung, Präzisierung und Klarstellungen der Inhalte hat sich der 04.44.0 Bebauungsplan „Keplerstraße – Gabelsbergerstraße – Kleiststraße“ in folgenden Punkten geändert: Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

- VERORDNUNG:

§ 2 BAUFELDER, BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

In Absatz 3 wurde zur inhaltlichen Klarstellung der bestehende Wortlaut durch folgen ersetzt:

„Es gilt die gekuppelte oder geschlossene Bebauung. Für die Grundstücke 285/5 und 399/2 gilt zusätzlich die offene Bebauung an der Grundstücksgrenze.“

In Absatz 5 wurde die Festlegung für Neubauten durch Zu- und Umbauten ergänzt.

§ 6 GESCHOSSZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

In Absatz 4 wurde die zulässige Dachform (Satteldächer) um eine weitere der Walmdächer ergänzt.

§ 9 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

In Absatz 1 wurde zur Klarstellung die Adjektivgruppe „kompakt organisiert“ aus der Textpassage „... kompakt organisierten Tiefgaragen ...“ entfernt.

§ 10 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

In Absatz 4 wurde zur Klarstellung der Begriff der Bodenversiegelung um ein Substantiv zu „Grad der Bodenversiegelung“ konkretisiert.

- PLANWERK:

Die Baugrenz- und Baufluchtlinien im Planungsgebiet wurden zur genaueren Nachvollziehbarkeit ergänzend bemaßt bzw. kotiert.

Bei der bestehenden Keplerschule wurde die max. Gebäudehöhe entsprechend der Höhenangabe aus der Verordnung, auf 23,00 m korrigiert.

- ERLÄUTERUNG:

Es wurden Klarstellungen, Berichtigungen und Ergänzungen vorgenommen

ANHÖRUNG

Die betroffenen Eigentümer:innen des Planungsgebiets wurden über die vorgenommene Änderung informiert und angehört. Während der Anhörungsfrist (4 Wochen) langte 1 Einwendung ein.

Nach dem Anhörungsverfahren wurden folgende weitere Änderungen vorgenommen.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf – 1. Anhörung

- VERORDNUNG:

§ 6 GESCHOSSZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

In Absatz 6 u. 9 wurde die zulässige Dachform (Satteldächer) um eine weitere der Walmdächer ergänzt.

§ 8 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

In Absatz 5 wurde die zulässige Dachform (Satteldächer) um eine weitere der Walmdächer ergänzt.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im innerstädtischen Gebietsbereich im Nahbereich westlich des Lendplatzes an der Keplerstraße Richtung Graz-Hauptbahnhof.



Kataster:
Auszug aus den
GeoDaten-Graz.

Bücherliche Eigentümer
im Planungsgebiet
farblich differenziert
dargestellt

Die rote Umrandung
markiert das
Bebauungsplangebiet.

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 11.451 m² brutto auf und beinhaltet folgende Grundstücke. 259/14, 259/16, 259/17, 259/18, 259/19, 259/20, 285/21, 285/22, 285/6, 285/5, 285/8, 285/9, 285/10, 285/11, 285/12, 285/13, 285/14, 285/15, 403/2, 403/1, 401, 402, 404, 407, 405, 406, 399/2, 393/2, 393/1, 2676, 398, 397, 395, 394, 381, 379, 380, 382, 383, 378, 377, 375/1, 375/2, 375/3, 2524, 385, 384, 386, 387, 390, 389, 388, 285/1, 285/4, 259/1

Derzeit steht es im grundbürgerlichen Eigentum von verschiedenen privaten und juristischen Personen bzw. Institutionen.

• Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

GROSSRÄUMIGE - PLANERISCHE FESTLEGUNGEN

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Das Planungsgebiet erfasst gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept drei Bereiche:

„Wohngebiet hoher Dichte“ lt. §13

„Wohnen hoher Dichte / Zentrum“ lt. § 18.

„Eignungszone – Freizeit, Sport, Ökologie Eignungszone §7“



Auszug aus dem
Entwicklungsplan des
4.0 Stadtentwicklung-
konzeptes (idgF)

Die weiße Umrandung
markiert das
Bebauungsplangebiet.

§ 7 EIGNUNGSZONEN UND FREIHALTEZONEN gem. § 22 Abs. 5 lit. 4 StROG 2010

- (1) Die im Entwicklungsplan ausgewiesenen Eignungszonen „Freizeit/Sport/ Ökologie“ dienen der Flächensicherung für eine ausreichende Grünraumversorgung der Bewohner:innen und/oder erfüllen ökologische oder stadt- klimatische Funktionen. Dies sind Spiel- und Sportflächen, Parkanlagen sowie Erwerbsgärtnereien, Friedhöfe, Kleingartenanlagen und dgl. Baulandausweisungen sind unzulässig.
- (2) Gleichermaßen sind in den im Entwicklungsplan ersichtlich gemachten Waldflächen Baulandausweisungen unzulässig, mit Ausnahme jener Flächen, für welche die Nichtwaldeigenschaft festgestellt wird.
- (3) In den im Entwicklungsplan festgelegten Freihaltezonen ist die Errichtung von Gebäuden (ausgenommen Zu- und Umbauten) unzulässig.

§ 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 Bewohner:innen 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.

§ 18 ZENTRUM/WOHNEN: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet

- (1) Durchmischung der Wohnnutzung- 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 NATURRAUM UND UMWELT

TOPOGRAFIE, LANDSCHAFT UND SCHUTZGEBIETE

- (1) Erhalt des charakteristischen Landschaftsbildes durch:
 - Erhaltung und naturnahe Bewirtschaftung der Waldflächen.
 - Freihaltung der Waldränder durch Einhaltung eines Abstandes von mindestens 10 m zwischen Hauptgebäuden und Waldrändern. Dieses Maß kann reduziert werden, wenn ansonsten eine zweckmäßige Bebauung nicht möglich wäre (beispielsweise auf schmalen Bauplätzen).
 - Aktualisierung der Grenzen der bestehenden Landschaftsschutzgebiete Nr. 29 (westliches Grazer Hügelland), Nr. 30 (nördliches und östliches Hügelland) und Nr. 31 (Murauen).
 - Erstellung eines Sachprogrammes Landwirtschaft und Landschaftspflege.

- (2) Vermeidung von störenden Eingriffen in das Landschaftsbild insbesondere durch:
- den örtlichen topografischen Gegebenheiten angepasste Bauweisen,
 - weitgehenden Erhalt des natürlichen Geländeverlaufes, flächen- und höhenmäßige Beschränkung von Geländeänderungen in der Bebauungsplanung und in Bauverfahren, Minimierung der Eingriffe in Hanglagen insbesondere auch für die innere Verkehrserschließung.
- (3) Sicherung der Grünräume in der Stadt.

§ 26 BAULANDDURCHGRÜNUNG

- (19) Schutz, Pflege und Erweiterung der vorhandenen Vegetation im öffentlichen Raum:
- Erhalt bestehender Alleen zumindest in ihrer Struktur.
 - Schaffung von begleitenden Baumreihen bei der Neuanlage bzw. der Umgestaltung von Straßen und Straßenräumen.
- (20) Erhöhung des Baumbestandes im dicht verbauten Stadtgebiet.
- Erhalt und weiterer Aufbau des Baumbestandes unter Berücksichtigung eines ausreichend großen durchwurzelbaren Raumes.
- (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.
- (24) Forcierung von begrünten Dächern zur Wasserretention und zur Verbesserung des Kleinklimas insbesondere durch:
- 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. Für die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen kann die Behörde darüber hinaus Ausnahmen erteilen.
- Innerhalb der Grazer Altstadtsschutzzone sind Ausnahmen auf Basis eines Gutachtens der Altstadterhaltungskommission zulässig.

§ 26 SIEDLUNGSRAUM UND BEVÖLKERUNG

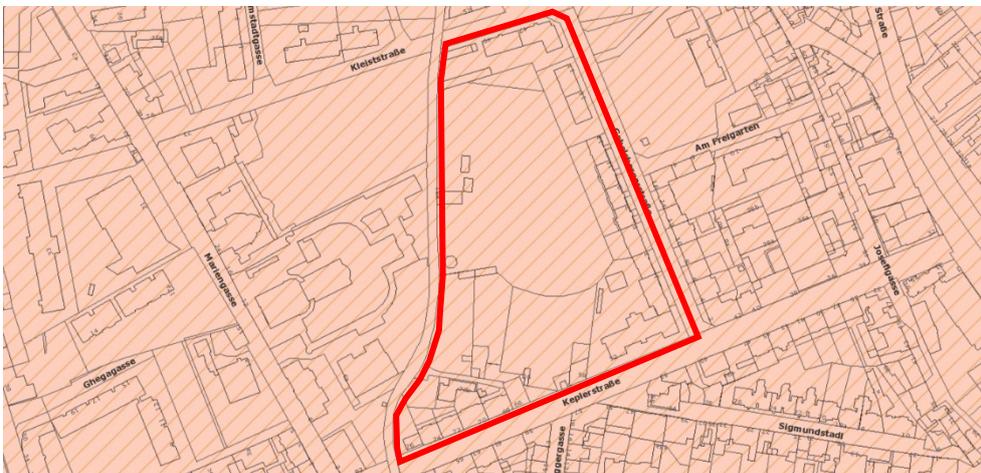
[...]

- (3) Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch:
- (...)

- Maßvolle Innenentwicklung unter Berücksichtigung der Erhaltung bzw. Verbesserung vorhandener stadträumlicher Qualitäten.
 - (...)
- (4) Weitere Aufwertung des öffentlichen Raumes und des Wohnumfeldes durch:
- (...)
 - Schutz, Pflege und Erweiterung der vorhandenen Stadtvegetation.
 - Erhöhung des Baumbestandes im dicht bebauten Stadtgebiet, Baumpflanzungen entlang von Straßenzügen.
 - Begleitgrün an Verkehrsbändern.
- [...]

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Der Bauplatz liegt innerhalb der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“.



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

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):



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

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Der Bauplatz außerhalb der Altstadtschutzzone.

Der Bauplatz liegt außerhalb des Überflutungsbereiches HQ 30

Der Bauplatz liegt innerhalb der Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof

- Verkehr (Deckplan 3):



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

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

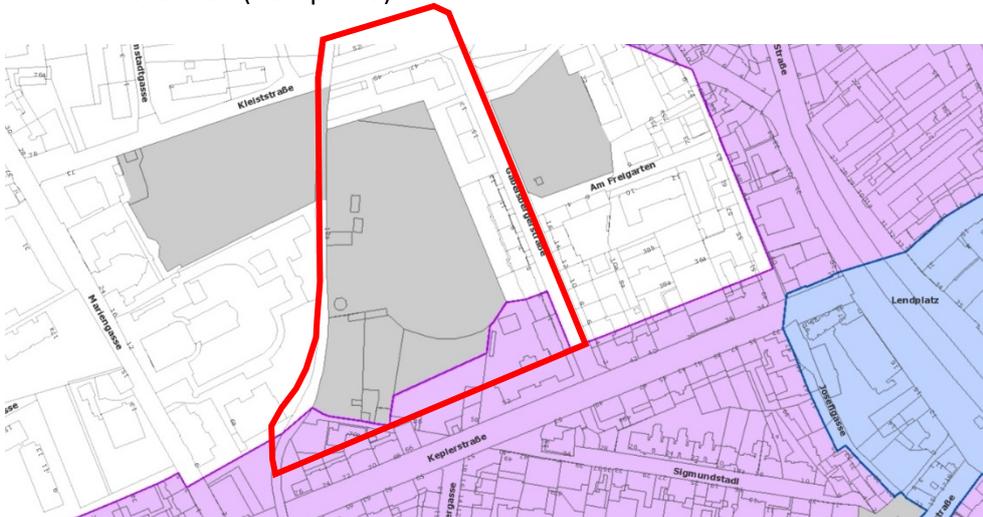
Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln für das gesamte Planungsgebiet (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.

- Einkaufszentren (Deckplan 5):



Auszug aus dem Deckplan 5 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Kategorie D: Keine Einkaufszentren zulässig.

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

Das Bebauungsplangebiet setzt sich aus zwei Bereichstypen zusammen:

- „Blockrandbebauung“ Im Teilraum Nr. 3 (Murvorstadt Lend - Gries) - (dunkelgrüne Fläche)
- „Eignungszonen lt. STEK 4.0 §7 - (hellgrüne Fläche)



Auszug aus dem 1.0
Räumlichen Leitbild.

Die rote Umrandung
markiert das
Bebauungsplangebiet.

Blockrandbebauung:

Charakteristik:

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

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes:

<i>Geschoßanzahl:</i>	<i>keine verbindliche Festlegung</i>
<i>Bebauungsweise:</i>	<i>geschlossen</i>
<i>Lage zur Straße:</i>	<i>straßenraumbildend, straßenbegleitend</i>
<i>Funktionsdurchmischung:</i>	<i>im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen;</i>
<i>Begrünung, Einfriedung,</i>	
<i>Sichtschutz:</i>	<i>Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe</i>
<i>Zulässige Formen</i>	
<i>des Parkierens:</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>

Ziele für den Bereichstyp

- *Fortführung des Bauungsprinzips und des Gebietscharakters*
- *Erhalt der hohen Durchgrünung*
- *Sicherung und Fortführung der Nutzungsdurchmischung bzw. Planung nutzungsöffener Grundrisse zumindest im Erdgeschoß im Neubaufall*
- *Behutsame Nachverdichtung bei untergenutzten Objekten*
- *Lückenschlüsse als Ensembleergänzung und zur Lärmabschottung*
- *Geschlossene Höfe geschlossen erhalten, insbesondere keine neuen Zufahrten bzw. Durchfahrten für den motorisierten Individualverkehr ermöglichen bzw. keine Öffnungen schaffen, die die Lärmabschottung verschlechtern*
- *Reduzierung der Versiegelung in Innenhöfen und Vorgärten sowie Vermeidung der Oberflächenparkierung*
- *Zur Aufwertung der Grünraumausstattung Entsiegelungsmaßnahmen in Innenhöfen und Vorgärten forcieren*
- *Erhaltung und Ergänzung der Vorgartenzone als Grünraum sowie Fortführung des Vorgartenprinzips im Neubaufall*
- *Fortführung der Aufwertung der Grünausstattung im Straßenraum*
- *Aufwertung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum*

- *Erhalt von prägenden, baukulturelle wertvollen Solitärbauten*

§ 9 Ausnahmebestimmungen

„Abweichend von den Bestimmungen gemäß § 6, § 6a und § 8 können auf Basis der Kriterien und Begründungen gemäß Abs 1 – 6 Ausnahmen im Bebauungsplanverfahren und im Bauverfahren festgelegt bzw. genehmigt werden. In Bauverfahren ist hierfür jedenfalls ein positives städtebauliches Gutachten erforderlich.“

[...]

2. Ausnahmen hinsichtlich der Bauungsweise:

- *Wenn unter Einhaltung der Bestimmung ein rechtswidriger Zustand gemäß Stmk. Baugesetz entstünde*
- *Wenn das charakteristische Erscheinungsbild des Bereichstypen aufgrund der bestehenden Parzellierung nur durch eine andere als die festgelegte Bauungsweise erreichbar ist*

[...]

Eignungszonen und Freihaltezonen gem. §22 Abs. 5 lit. 4 StROG 2010:

- (1) Die im Entwicklungsplan ausgewiesenen Eignungszonen „Freizeit/Sport/ Ökologie“ dienen der Flächensicherung für eine ausreichende Grünraumversorgung der Bewohner:innen und/oder erfüllen ökologische oder stadtklimatische Funktionen. Dies sind Spiel- und Sportflächen, Parkanlagen sowie Erwerbsgärtnereien, Friedhöfe, Kleingartenanlagen und dgl. Baulandausweisungen sind unzulässig.
- (2) Gleichermaßen sind in den im Entwicklungsplan ersichtlich gemachten Waldflächen Baulandausweisungen unzulässig, mit Ausnahme jener Flächen, für welche die Nichtwaldeigenschaft festgestellt wird.
- (3) In den im Entwicklungsplan festgelegten Freihaltezonen ist die Errichtung von Gebäuden (ausgenommen Zu- und Umbauten) unzulässig.

Karte 1 – Stadtmorphologie

Gemäß „Räumlichen Leitbild“ Karte 1 setzt sich das Bebauungsplangebiet aus 6 Kategorien zusammen:



Auszug aus der Karte 1 aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild

Die schwarze Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- Großstrukturen (hellbraune Schraffur)
- Geschößbau (orange Schraffur)
- Betriebsgebiete (graue Schraffur)
- Öffentliche Einrichtungen (violette Schraffur)
- Blockrandbebauung(dunkelbraune Schraffur)
- Sondernutzung im Freiland

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan

- an der **Keplerstraße:**
im Bereich „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“, im Sanierungsgebiet Lärm mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5;
- an der **Kleiststraße und Gabelsbergerstraße:**
im Bereich „Allgemeines Wohngebiet“, im Sanierungsgebiet Lärm mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,4.
- Der „Innenhofbereich“ ist als private Parkanlage gewidmet.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

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

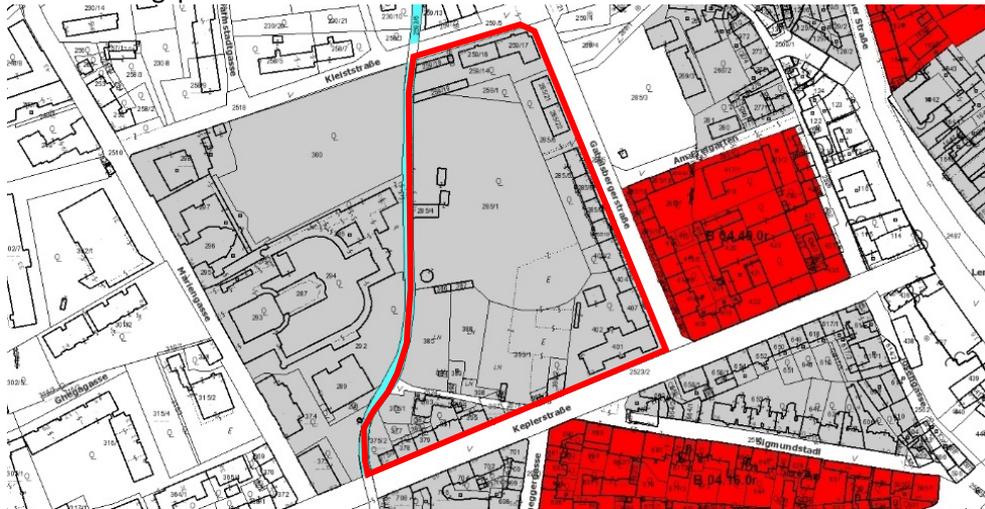
Gem. ÖAL Richtlinie Nr. 36/1997 und Ergänzungen 2001 gelten je Baulandkategorie gem. § 30STROG 2010 folgende Planungsrichtwerte.

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

Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):

Bebauungsplan erforderlich



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet

Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen gem. § 26 Abs 26 der Verordnung zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

- 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.

Der Bebauungsplan 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; [...]“



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Der Bauplatz liegt außerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwassers.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

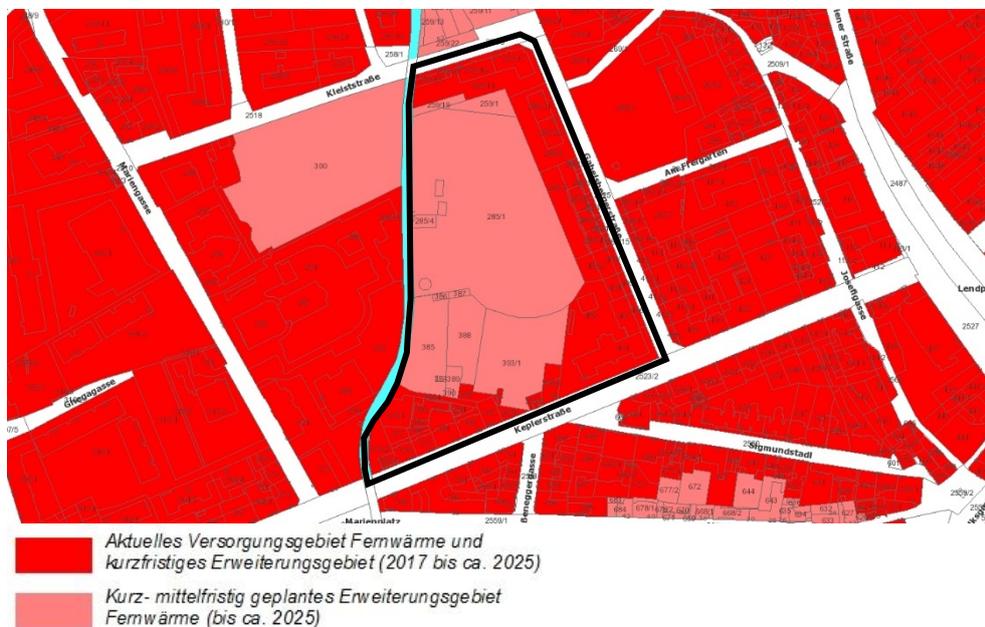
- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Die Grundstücke befinden sich bereits im kommunalen Entsorgungsbereich
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

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



Auszug aus den GeoDaten-Graz.

Die schwarze Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet

- Nutzungsbeschränkungen(Karte 6): kein Hinweis

Stadtklimaanalyse:

- Klimatopkarte: Nr. 1
Wärmeinselbereich mit dichter Bebauung, nachts Murtalabwinde
- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse

Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen

Bebauungsplan/Bebauungsrichtlinien (Studien)

Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen gem. § 26 Abs 26 der Verordnung zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen :

- Baumschutzverordnung: Lage des Bebauungsplangebiets innerhalb des Gültigkeitsbereichs

Öffentliches Gut:

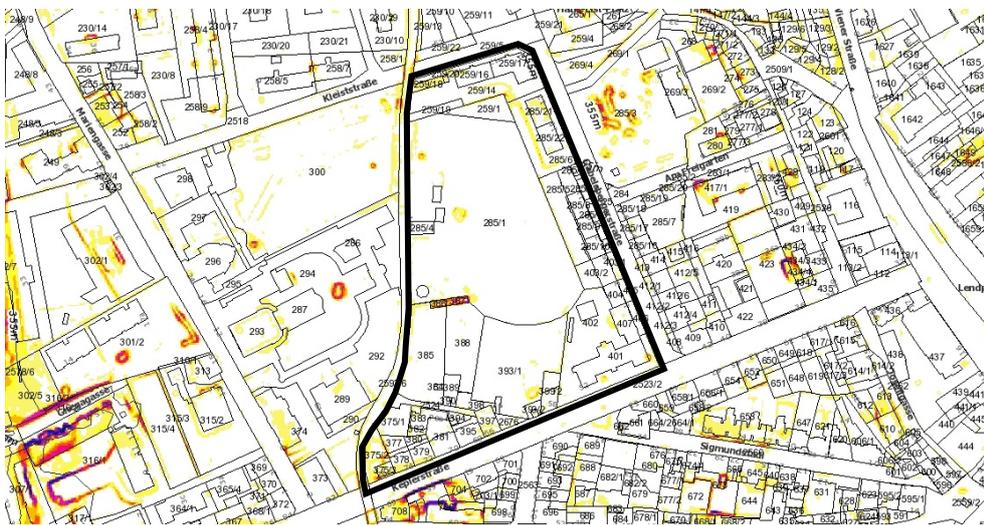


Auszug aus den GeoDaten-Graz.

Die Gelb hinterlegten Straßenflächen sind Gemeindestraßen.

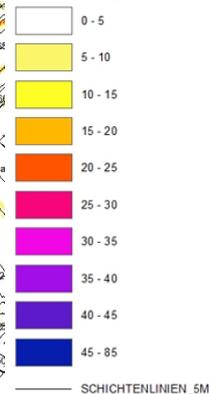
Die schwarze Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Neigungskarte:



Neigungskarte

Abstufung in Grad



Neigungskarte: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die schwarze Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Grünes Netz Graz (GNG):

Auszug aus den
GeoDaten – Grünes
Netz Graz

Die schwarze
Umrandung markiert
das
Bebauungsplangebiet.

Das Grüne Netz in der vorliegenden Form wurde am 19.04.2007 vom Gemeinderat einstimmig beschlossen und bildet die fachliche Grundlage für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung, sowie auch für diverse Behördenentscheidungen.

Es ist ein klares Bekenntnis zur Grünstadt Graz, zu einem urbanen Naturerlebnis und einer auf die Maßstäblichkeit und Erlebnisfähigkeit des Menschen abgestimmten Stadtentwicklung.

Kleiststraße:

Wie man an Hand des vorliegenden Ausschnittes (hellgrüne Farbe) aus dem Grünen Netz Graz (GNG) erkennen kann, soll die Grünverbindung aufgewertet werden. (Grünverbindung und deren Funktionen aufwerten/verbessern).

Gabelsbergerstraße:

kein Hinweis

Keplerstraße:

Wie man an Hand des vorliegenden Ausschnittes (gelbe Farbe) aus dem Grünen Netz Graz (GNG) erkennen kann, soll die Hauptverkehrsstraße – St. Peter Hauptstraße Keplerstraße aufgewertet werden. (Straßenräume gestalterisch aufwerten, vorhandene Grünelemente erhalten/pflegen).

Mühlgang:

Wie man an Hand des vorliegenden Ausschnittes (dunkel grüne Farbe) aus dem Grünen Netz Graz (GNG) erkennen kann, soll die Grünverbindung erhalten werden. (vorhandene Grünelemente erhalten/ punktuell verbessern).

- **Gebietscharakter**

- **Situierung und Umgebung / stadträumliche Betrachtung:**

Das Planungsgebiet liegt an der Keplerstraße, „mittig“ zwischen Lendplatz und dem Grazer Hauptbahnhof. Die Keplerstraße ist eine der Hauptverkehrswege der den östlichen und westlichen Stadtteil von Graz miteinander verbindet.

Innerhalb des ggstl. Planungsbereiches des 04.44.0 Bebauungsplanes besteht eine „lückenhafte“ Blockrandbebauung mit Sattel-, Flach- und Walmdächer. Abhängig von der Lage und Grundfläche sowie der Geschoßigkeit der Bestandsgebäude und den jeweils zugeordneten Grundstücksflächen sind Bebauungsdichte-

Überschreitungen teilweise bereits im Bestand gegeben. Derartige Bebauungsdichteüberschreitungen sind in diesen städtebaulichen Typologien (Blockrandstruktur) als systemimmanente Bestandteile zu beschreiben.

Entlang der Keplerstraße definieren 3- bis 6-geschoßige Gebäude (sowohl Altbau- als auch Neubaugeschoße), meist mit ziegelgedeckten Satteldächern, vereinzelt Flachdächer mit Penthäuser, das Straßenbild.

In den Erdgeschoßzonen geben sich „klassische“ innerstädtische Funktionen einer Sockelzone zu erkennen.

Wie z.B. Obst- und Gemüseläden, kleinere Lebensmittelgeschäfte und teilweise Dienstleistungsbetriebe.

Vereinzelt sind Lokale entstanden, die mit ihren Gastgärten in den öffentlichen Raum wirken.

Auch die Funktion Wohnen ist in den „überhöhten“ Erdgeschoßzonen häufig abzulesen. (vgl. Foto 1, 2, 4, 7, 13).

Im Bereich Keplerstraße 76 bis Keplerstraße 66 (westlich des Antragsgegenstands) wurde die Gebäudestruktur in den letzten Jahren, stellenweise durch Neubauten ergänzt oder in den Dachgeschoßen, straßenseitig neuer Wohnraum durch Aufklappungen gewonnen.

Generell kann festgehalten werden, dass die Dachflächen der Gebäude innerhalb des Bebauungsplangebiet als auch jene der Nachbargebäude außerhalb des Bebauungsplangebiets, ein sehr heterogenes Bild zeichnen. Von original erhalten gebliebene Steildächer aus der Gründerzeit, über Dachaufklappungen, sehr flachgeneigte Satteldächer der Bebauungen aus dem 60iger Jahren bis zur Errichtung von Flachdächern mit Penthäusern bei Gebäuden jüngerer Zeit.

An der Nordostseite wird das Bebauungsplangebiet durch 5- 7-geschoßige Wohnhäuser mit rechteckiger Grundfläche in offener bzw. gekuppelter Bauweise, begrenzt. Diese „lückenhafte“ Strukturierung der Gebäude definiert ein charakteristisches Erscheinungsbild das auch durch dessen Bepflanzung, dem linearen und monotonen Erscheinungsbild der Gabelsbergerstraße entgegenwirkt (siehe. Foto 14 & 21)

Die sich zwischen der nördlichen und südlichen Bebauung aufspannenden Hoffläche ist die gut durchgrünte Parkanlage der Barmherzigen Schwestern vom hl. Vinzenz von Paul. In dieser Innenhoffläche liegt neben der Klosteranlage auch der Schul- und Sporthof der Volksschule Graz-Gabelsbergerstraße. Die private Parkanlage der Barmherzigen Schwestern wird von Norden nach Süden vom offen verlaufenden Mühlgang durchquert. Ein Teilbereich der privaten Parkfläche wird zurzeit von der Volks- und Hauptschule Kepler, als Freizeitfläche genutzt. Kleinere Bereiche an den Rändern der Parkfläche sind als private Grünräume der Blockrandbebauung zuzuordnen.

Der überwiegende Teil der Grünfläche der Barmh. Schw. (~ 2,2 ha), stellt ein Biotopkomplex aus offenen Grünlandbereichen und eingestreuten Obstkulturen mit landwirtschaftlicher Nutzung dar. An dieser Stelle wird für die tiefere Analyse auf die Stellungnahme der A10/5 mit der GZ: 99704/2023 verwiesen.

Nördlich an das Planungsgebiet angrenzend, trennt der Mühlgang zwei unterschiedlich bebaute Bereiche. Die 3 – 6 geschoßigen Gebäude der AVL List GmbH an dessen Ostseite und die in offener bzw. gekuppelter Bauweise errichteten 6 – 14 geschoßigen Wohnbebauung an dessen Westseite.

Östlich des Planungsgebiets befindet sich eine durch unverhältnismäßige Eingriffe entformte gründerzeitliche Blockrandbebauung aus unterschiedlich hohen Wohngebäuden.

Der aktuelle Bebauungsplan 04.40.0 „Am Freigarten – Josefigasse – Keplerstraße – Gabelsbergerstraße“, festigt die vorhandene Blockrandbebauung, mit einer Vorgartenzone entlang der Gabelsbergerstraße und schließt eine Wohnnutzung im Erdgeschoß an der Keplerstraße zur Gänze aus.

Wie bereits erwähnt, verdichten sich entlang der Keplerstraße Richtung Lendplatz hin, die kommerziellen Funktionen. In Form von Handels und Dienstleistungsbetrieben (Lebensmittelhändler, Gastronomie udgl.) wirken diese Funktionen in den öffentlichen Raum und charakterisieren dadurch diesen Teilbereich der Keplerstraße.

Auffällig ist jedoch ein stadträumlich ausgeprägter Bereich im Kreuzungsbereich Keplerstraße – Siegmundstadl – Weißeneggergasse. Im gegebenen Bereich münden die untergeordneten Straßen Siegmundstadl und Weißeneggergasse in einem spitzen Winkel in die Keplerstraße.

westlich und östlich des Antragsgegenstands sind unbebaute Bereiche vorhanden die eine „Lücke“ zur bestehenden Blockrandbebauung westlich, bzw. zur Keplerschule östlich aufweisen (vgl. Foto 9). Die Liegenschaft der Antragsstellerin selbst, ist durch einen 4-geschoßigen Neubau mit rautenförmigen Grundriss in dessen Erdgeschoß sich ein kleines Café etabliert hat, bebaut. Durch das „solitäre Auftreten“ und der unüblichen Farbgebung, wirkt dieser Teilbereich, zurzeit tendenziell befremdend.

Eine wesentliche Ursache dieser seltsam wirkenden Stadtstruktur läßt sich aus dem Franziszeischen Kataster herleiten. Die heutige Keplerstraße wurde nach 1870 als neuer linearer Verkehrsweg durch die bestehenden und geplanten urbanen Siedlungsstrukturen der damaligen Murvorstadt gezogen und errichtet. (Siehe Abb. Franziszeischer Kataster)



Auszug aus den GeoDaten - Steiermark.
Franziszeischer Kataster 1820 – 1841.

Der Franziszeische Kataster gibt einen Hinweis darüber, wie die stadträumliche Situation des Kreuzungsbereichs Keplerstraße-Sigmundstadl-Weißeneggergasse zustande kam.

- **Topographie**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung vom 04.10. 2023 annähernd eben.

Die Höhenlage ändert sich von West nach Ost (entlang der Keplerstraße – stadteinwärts) um $\sim -1,0$ m.

- **Grünraum und Baumbestand**

Das Bebauungsplangebiet weist bereichsweise einen funktionalen, gestalterisch und ökologisch bemerkenswerten Baumbestand auf.

Gemäß der Beurteilung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 03. Nov. 2023 wurden mehrere Bäume als erhaltenswert eingestuft:

siehe Eintragung im Planwerk bzw. die Stellungnahme der A10/5 mit der GZ: 99704/2023

- **Gebäudebestand**

Das überwiegende Bebauungsplangebiet ist an dessen Ränder zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin bebaut. Im Bebauungsplangebiet befinden sich folgende Bestände: (Hinweis: Höhenermittlung laut Luftbildauswertung der Stadtvermessung, Gebäudehöhe straßenseitig)

Entlang der Keplerstraße: 4- bis 7-geschoßige Gebäude (Altbau- u. Neubaugeschoße)

Gesamthöhe Häuserzeile: 19,6 m – 21,4 m

Kepler-Schule: 25,5 m

Entlang der Gabelsbergerstraße: 5- bis 7-geschoßige Gebäude (Altbau- u. Neubaugeschoße)

Gesamthöhe Häuserzeile: 24,2 m – 26,0 m

Entlang der Kleiststraße: 7-geschoßige Gebäude (Neubaugeschoße)

Gesamthöhe Häuserzeile: 26,0 m

- **Nutzungen**

Die Nutzungen bestehen, wie bereits beschrieben, überwiegend aus der Funktion Wohnen. Ausschließlich in der Erdgeschoßzone der Keplerstraße finden sich mehr oder minder öffentlich wirksame Gewerbe- od. Dienstleistungsbetriebe. Die allseits bekannte Keplerschule bildet den Eckbereich der Gabelsbergerstraße-Keplerstraße.

- **Umwelteinflüsse**

- Das Bebauungsplangebiet ist entsprechend der Verkehrsbelastung durch alle Auswirkungen des Durchzugsverkehrs und innerstädtischen Verkehrs im Bereich der Keplerstraße belastet
- Erhaltung eines Freihaltestreifens von mindestens 10 m entlang des Mühlgangs (gemessen ab der linksufrigen Böschungsoberkante)

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

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

Nächstgelegene Schulen:

- VS Graz-Gabelsbergerstraße / Gabelsbergerstraße 1 / innerhalb des Bebauungsplanungsgebiets
- MS Graz-Kepler / Keplerstraße 52 / innerhalb des Bebauungsplangebiets
- BRG Graz-Keplerstraße / Keplerstraße 25 / ca. 300 m
- HBLW Schrödinger / Schrödingerstraße 5 / ca. 400 m

Nächstgelegener Kindergarten:

- Kindergarten Sigmundstadl / Sigmundstadl 47/ ca. 30 m
- Kinderkrippe Sigmundstadl / Sigmundstadl 39 / ca. 60 m
- Anton-Afritsch Kindergarten / Gabelsbergerstraße 22 / 100 m
- Anton-Afritsch Kinderkrippe / Gabelsbergerstraße 22 / 100 m

Erwähnenswerte Infrastrukturelle Einrichtungen:

- Abenteuerspielplatz Afritschgarten / Gabelsbergerstraße 22 / 20 m
- Humanitas Stadtresidenz Seniorenheim GmbH / Babenbergerstraße 80 / 600 m
- Volksgarten / 200 m
- Hauptbahnhof Graz / 600 m
- Bauernmarkt am Lendplatz / 500 m

Erschließung/Verkehr (MIV, ÖV – Entfernung Haltestellen+Takt, Rad- Fußwege)

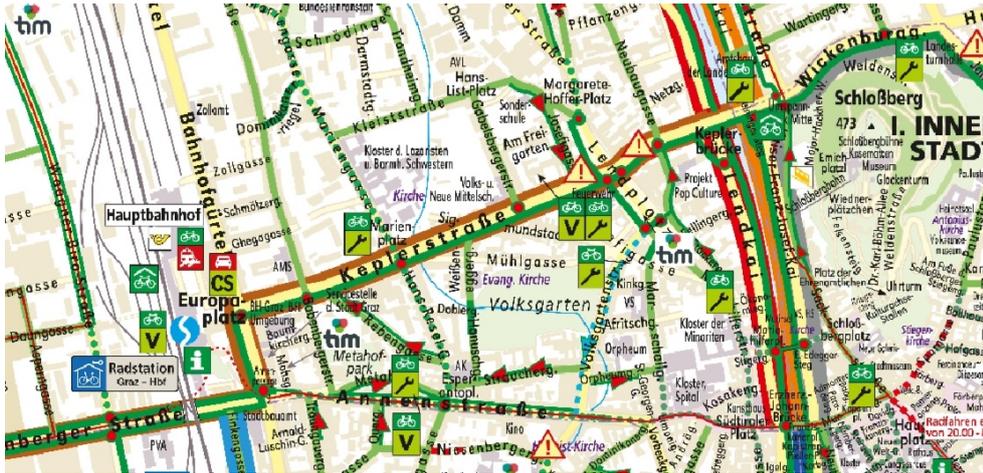
Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Gemeindestraßen.

- Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):
„Innerstädtische Bedienqualität“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Ein Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz (Kategorie 1) ist in der Keplerstraße im Bereich Lendplatz und Marienplatz innerhalb eines Radius von 300 m gegeben:

- Buslinien 40, 58, 63, und 67; Haltestelle Lendplatz / tim
- Buslinien 53, 58 & 63; Haltestelle Marienplatz

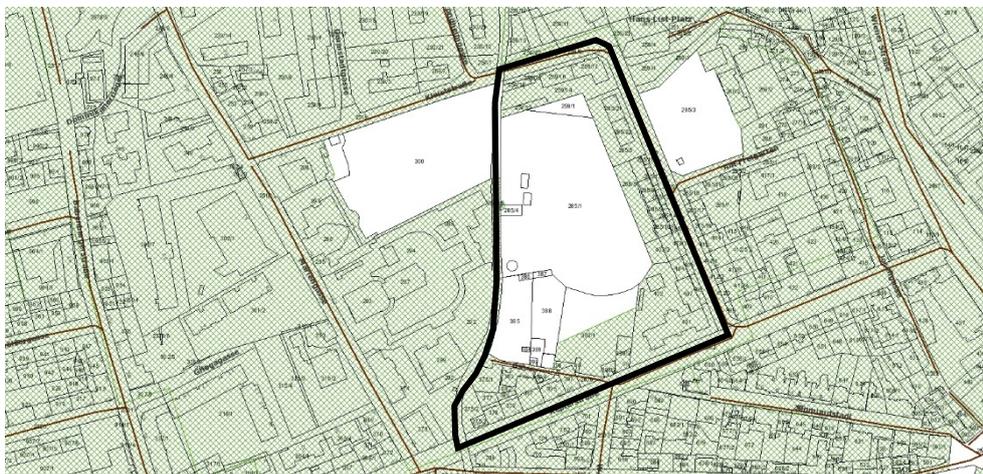
Anschlüsse an das Radwegenetz der Stadt Graz bestehen in den angrenzenden Straßenzügen (insbesondere Hauptradroute Nr. 12 in der Keplerstraße).



Auszug aus der aktuellen Radkarte der Stadt Graz.

- **Ver- und Entsorgung**

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich in den angrenzenden Straßenzügen.



Auszug aus der Karte 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (GAP – Gemeindeabwasserplan der Landeshauptstadt Graz).

Die schwarze Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Gemäß Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Planungsgebiet innerhalb des aktuellen Versorgungsgebiets Fernwärme.

- **Entsorgung Abfall:**

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

Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.

Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

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



HBF - Graz

„Darmstadtiedlung“

AVL LIST

Abenteuerspielplatz
Aritschgarten

Lenzplatz

Schlossberg

Luftbild 1 (2022):

Auszug aus den Geodaten-Graz.

Die gelbe Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.
Großräumige Übersicht

Kongregation der
Barmherzigen Schwestern

Rondo &
„Marienplatz“

Volksgarten

Bebauungsplan
04.40.0

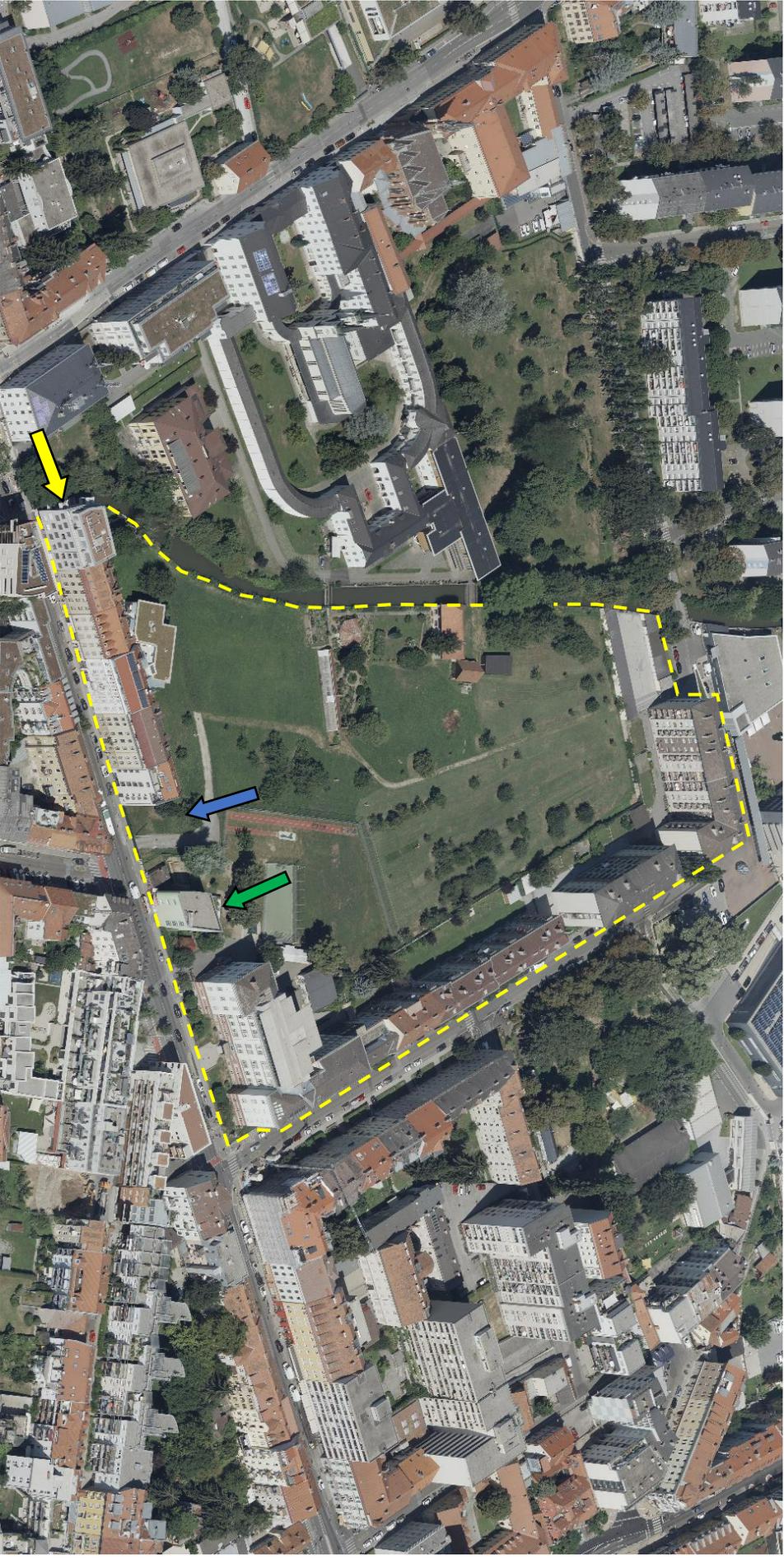


Luftbild 2 (2022):

Auszug aus den GeODaten-Graz.

Die gelbe Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Die weiß-gepunktete Linie zeigt den Verlauf der Widmungsgrenzen von Bauland zu Freiland.



Luftbild 3 (2022):

Auszug aus den Geodaten-Graz.

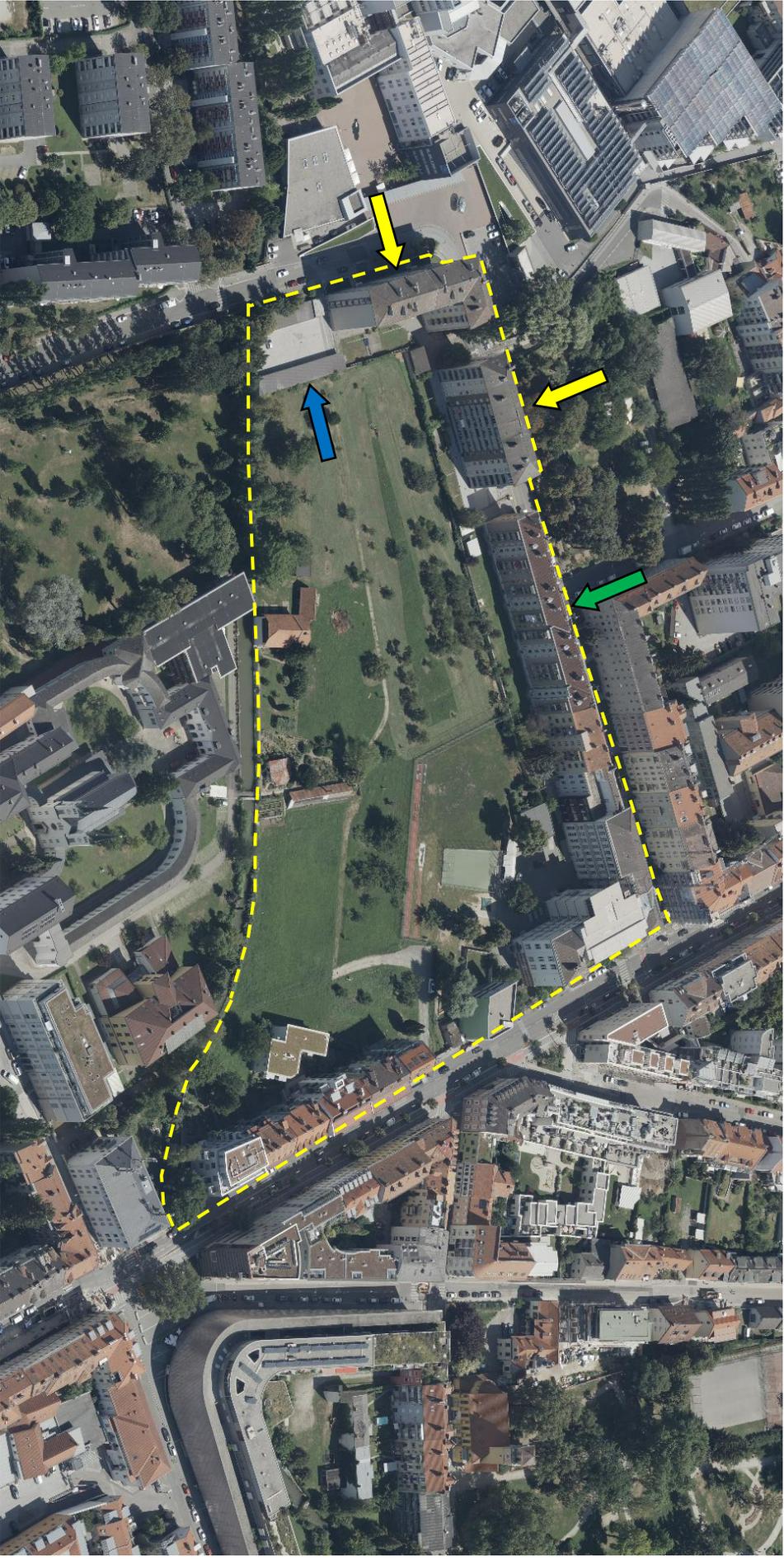
Nord RI 29 3288

Die gelbe Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet:

Gelber Pfeil: 3- bis 5-geschößige Gebäude (Altbau- bzw. Neubaugeschöße) mit ausgebauten Dachgeschößen oder einem Penthousegeschöß.

Grüner Pfeil: Bebaute Liegenschaft der Antragstellerin

Blauer Pfeil: Bebauungspotential zur Weiterführung bzw. Schließung der Blockrandbebauung



Luftbild 4 (2022):

Auszug aus den Geodaten-Graz.

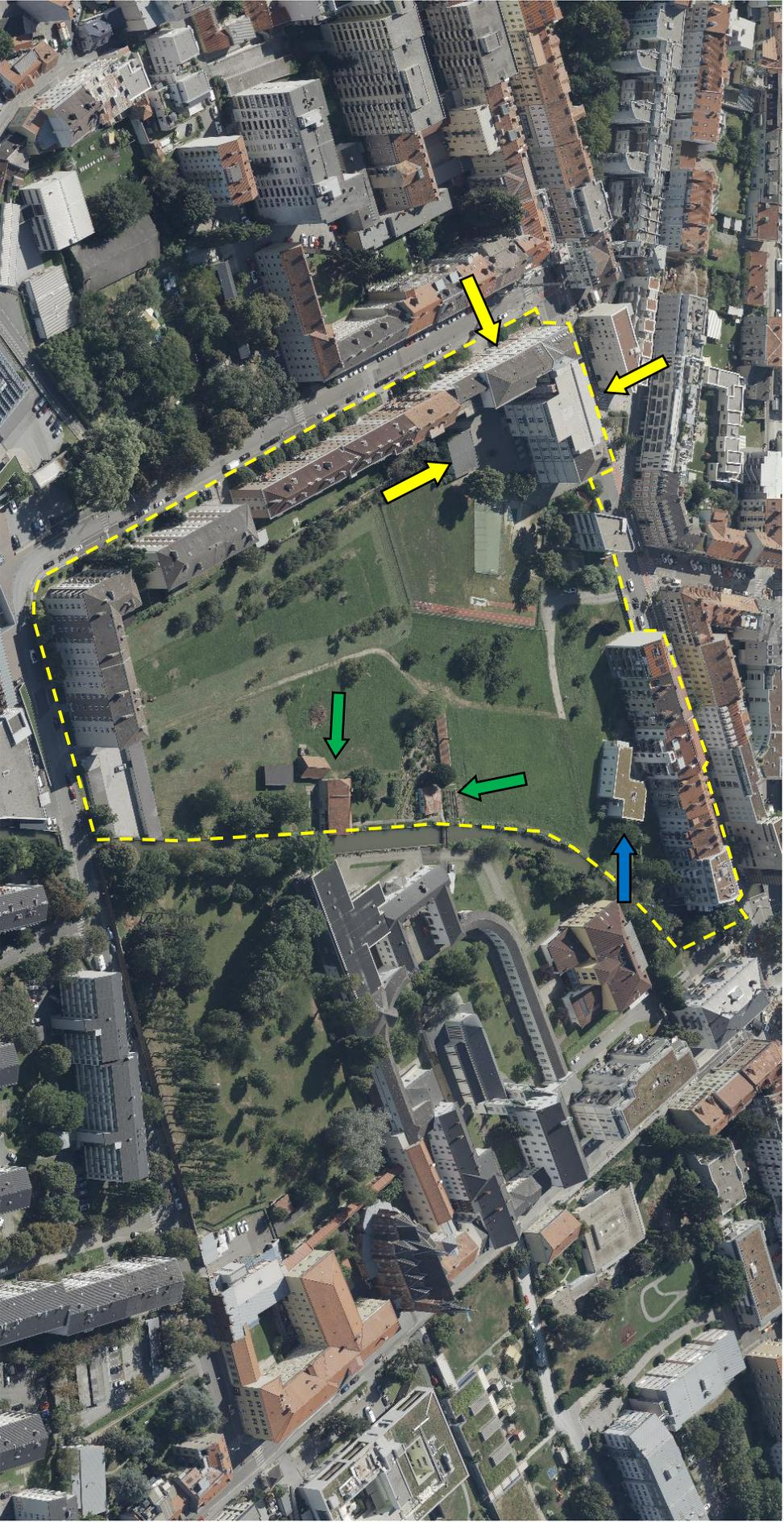
Ost BW 25 2859

Die gelbe Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Gelber Pfeil: 7-geschößige Bebauung mit Satteldach an der Gabelsbergerstraße und Kleiststraße

Grüner Pfeil: 5-geschößige Bebauung an der Gabelsbergerstraße

Blauer Pfeil: Voll versiegelte Parkplatfläche der 7-geschößigen Wohnbebauung zugeordnet.



Luftbild 5 (2022):

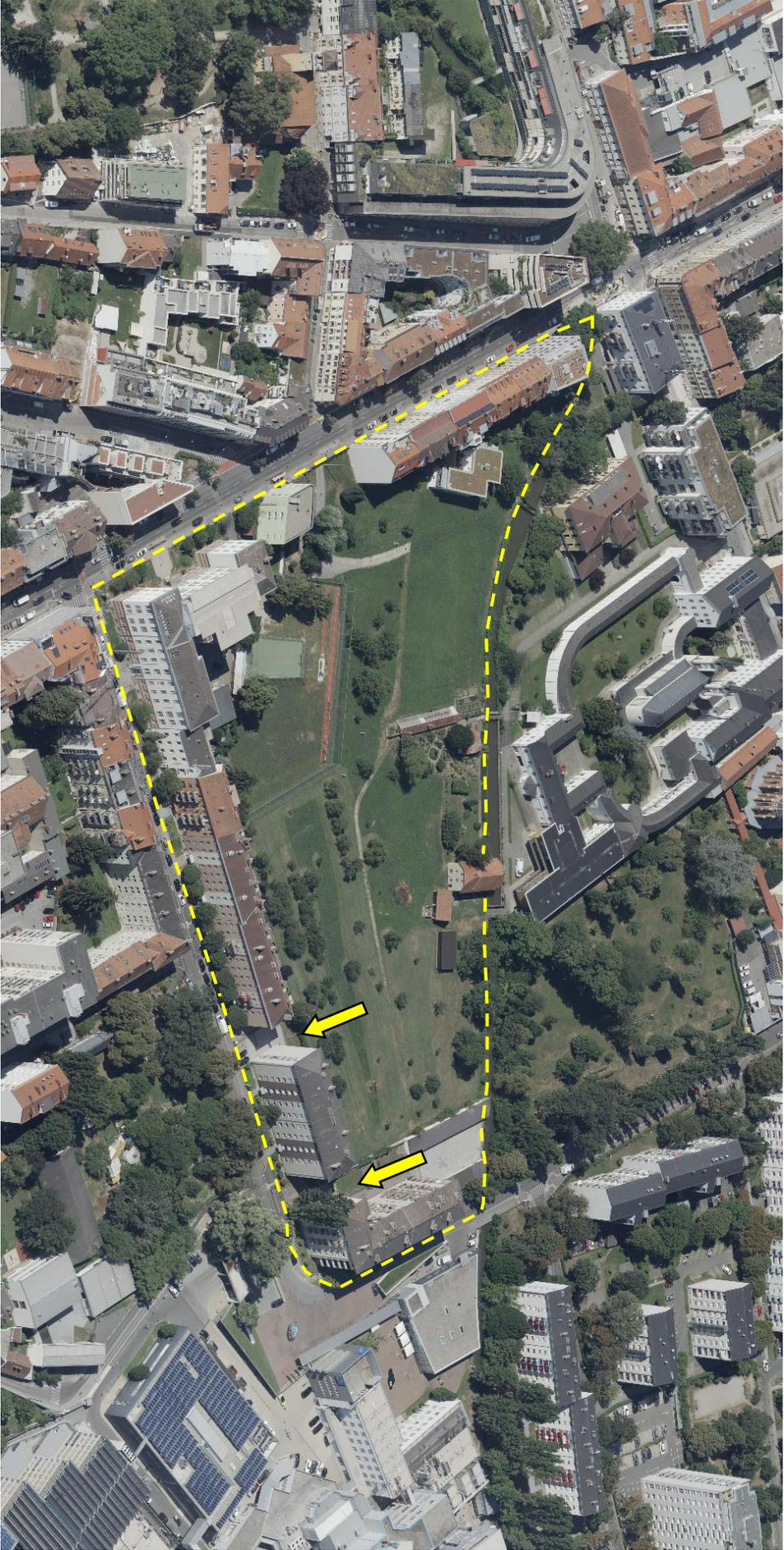
Auszug aus den Geodaten-Graz.

Süd RI 20 2253

Die gelbe Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Grüner Pfeil: Die Mittelschule Graz-Kepler stellt sowohl funktional als auch baulich eine Besonderheit im Verlauf der Blockrandbebauung dar.

Blauer Pfeil: Bestehende Wohnbebauung in „2ter-Reihe“ innerhalb der Widmungsgrenze. (vgl. Luftbild 2)



Luftbild 6 (2022):

Auszug aus den Geodaten-Graz.

West FW 25 2839

Die gelbe Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet:

Die beiden „Lücken“ unterbrechen den ~ 200 m langen, linearen und monoton wahrnehmbare Blockrandbebauung. (vgl. dazu Foto 14, 18 & 21)



Foto 1:
Blick in östliche Richtung an
der Keplerstraße 76.

Monotonie des
Straßenraumes.

Parkplätze anstelle von
Bäumen und einem
adäquaten Gehweg.



Foto 2:
Blick in südliche Richtung an
der Keplerstraße 74.

Jüngere Gebäude mit
öffentlich wirksamer
Erdgeschoßzone und
Baumpflanzungen im
Straßenraum zeugen von
Neugestaltungsabsichten
entlang der Keplerstraße.



Foto 3:
Blick in südliche Richtung auf
den Marienplatz.

Aufweitung des
Straßenraumes als städtische
Freiräume entlang der
Keplerstraße mit
Begrünungsmaßnahmen,
brechen wiederholend die
strenge Monotonie des
Straßenraumes und verleihen
diesem dadurch ein
einprägsames
charakteristisches Moment.
(vgl. dazu Abb. 1)



Foto 4:
Blick in östliche Richtung an der Keplerstraße 59.

Der Monotonie des Straßenraumes kann durch die jüngst gepflanzte Baumreihe gut entgegnet werden

Im Hintergrund an der Nordseite der Keplerstraße finden sich kleine Balkone im 1. OG über den Eingängen. (gelbe Pfeile)



Foto 5:
Blick in westliche Richtung am Kreuzungsbereich Keplerstraße - Sigmundstadl.

Gut zu erkennen die unbebauten Grundstücke zwischen dem Antragsgegenstand und der 5-geschoßigen bestehenden Bebauung (gelber Pfeil).



Foto 6:
Blick in östliche Richtung am Kreuzungsbereich Keplerstraße - Sigmundstadl.

Gut zu erkennen der neu gestaltete Freibereich zwischen den beiden Straßenzügen (gelber Pfeil) und die damit einhergehende Unterbrechung der Monotonie bzw. Enge der Keplerstraße.

Links im Bild die 4-geschoßige Schule mit einer Dachaufklappung als fünftes Geschöß im Mittelteil des Gebäudes.



Foto 7:
Blick in östliche Richtung an
Keplerstraße 63.

Auf diesem Bild gut zu erkennen, der Balkon als gestalterisches und funktionales Element über dem Hauptzugang des Gebäudes. (grüner Pfeile)

Im Hintergrund noch gut zu erkennen, das 4-geschöbige Wohngebäude der Antragstellerin. (gelber Pfeil)



Foto 8:
Blick in nordwestliche
Richtung am Kreuzungsbereich
Keplerstraße - Sigmundstadl.

Im Vordergrund – mittig im Bild – der neu gestaltete Freibereich zwischen den beiden Straßenzügen.

Im Hintergrund noch gut zu erkennen, das 4-geschöbige Wohngebäude der Antragstellerin. (gelber Pfeil)



Foto 9:
Blick in westliche Richtung am
Kreuzungsbereich
Keplerstraße - Sigmundstadl.

Sowohl klar ersichtlich als auch den Straßenraum prägend, die Aufweitung zu einem Freibereich und die damit einhergehende Unterbrechung der Monotonie bzw. Enge der Keplerstraße.

Im Hintergrund noch gut zu erkennen, das 4-geschöbige Wohngebäude der Antragstellerin (gelber Pfeil)



Foto 10:
Blick in nördliche Richtung aus
der Weißeneggergasse.

Im Hintergrund noch gut zu
erkennen, das 4-geschoßige
Wohngebäude der
Antragstellerin (gelber Pfeil)



Foto 11:
Blick in nordöstliche Richtung
am Kreuzungsbereich
Keplerstraße -
Gabelsbergerstraße.

Gut zu erkennen die vier bis
fünf geschoßigen Gebäude aus
der Gründerzeit des Viertels
östlich des
Bebauungsplangebiets.



Foto 12:
Blick in südliche Richtung am
Kreuzungsbereich „Am
Freigarten“ -
Gabelsbergerstraße.

Gut zu erkennen die fünf
geschoßigen Gebäude mit
Vorgartenzone an beiden
Seiten der Gabelsbergerstraße.



Foto 13:
Blick in nördliche Richtung am
Kreuzungsbereich „Am
Freigarten“ -
Gabelsbergerstraße.

Gut zu erkennen die sieben-
bzw. fünf geschoßige
Wohnbebauung mit
Vorgartenzone.



Foto 14:
Blick in westliche Richtung an
der Gabelsbergerstraße 17.

Klar ersichtlich die
Fensteröffnungen an der
Fassade beider
Geschoßbauten und die
begrünte „Lücke“ dessen
Qualität als Freifläche (ohne
Einfahrt) gut erkennbar ist.



Foto 15:
Blick in südliche Richtung
entlang der
Gabelsbergerstraße auf Höhe
Hausnummer 13.

Monotonie und eine dadurch
unübersichtliche
Adressbildung charakterisieren
die Vorgartenzone.



Foto 16:
Blick in nördliche Richtung aus dem hofseitig gelegenen Freibereich der Häuser Gabelsbergerstraße 15 - 17.

Großteils versiegelte Flächen dominieren den Freibereich.

Links im Bild, die begrünte massive Wand als Abgrenzung zur Freifläche der Barmherzigen Schwestern. (gelber Pfeil)



Foto 17:
Blick in südliche Richtung aus dem hofseitig gelegenen Freibereich der Häuser Gabelsbergerstraße 7 - 13.

Ein zusammenhängender begrünter Freibereich charakterisieren die „Hofseite“ der Bebauung.



Foto 18:
Blick in westliche Richtung auf die Bebauung an der Gabelsbergerstraße 15 - 17.

Dieser, nordöstliche Bereich des Bebauungsplangebiets ist durch diese 7-geschoßigen Wohnbebauung begrenzt.

Gut zu erkennen der Höhensprung der Gebäude von fünf auf sieben Geschoße (gelber Pfeil)



Foto 19:
Blick in östliche Richtung an
der Kleisstraße 49.

Rechts im Bild die „kniehohe“
Abgrenzung zur Vorgartenzone
der Fortführung der 7-
geschoßigen Wohnbebauung
der Gabelsbergerstraße (siehe
dazu Foto 17).

Links im Bild der südlich
gelegene Zutrittsbereich der
AVL.



Foto 20:
Blick in westliche Richtung am
Garagenplatz, den
Liegenschaften
Gabelsbergerstraße 47 § 49
zugeordnet.

Dieser „Freibereich“ ist zu
100% versiegelt!



Foto 21:
Blick in östliche Richtung aus
der Parkanlage der
Barmherzigen Schwestern
über den Mühlgang auf die,
nordöstlich des
Bebauungsplangebiets
gelegene Wohnbebauung.

Gut zu erkennen, die „Lücken“
zwischen den
Wohnbebauungen. (gelber
Pfeil)
Die Öffnungen geben den Blick
auf die dahinterliegende
Parkbepflanzung frei.



Foto 22:
Blick in östliche Richtung über den Mühlgang aus der Parkanlage der Barmherzigen Schwestern, auf die nördlich des Bebauungsplangebiets gelegene Wohnbebauung an der Gabelsbergerstraße.



Foto 23:
Blick in nördliche Richtung an der Lücke zwischen der Keplerstraße 66 & 58.

Einblick in die Parkanlage der Barmherzigen Schwestern bzw. „Hofsituation“ der bestehenden Blockrandbebauung an der Keplerstraße.

Einschub

Charakteristische Besonderheit der Keplerstraße:

Entlang der Keplerstraße im Abschnitt zwischen Bahnhof und Lendplatz finden sich immer wieder unbebaute Bereiche, die als städtische Freiräume genutzt werden.

Als begrünte oder befestigte Orte bzw. Plätze strukturieren bzw. brechen diese Räume mit unterschiedlichen Qualitäten immer wieder den linearen Verlauf der Keplerstraße zwischen Lendplatz und Hauptbahnhof. Gepaart mit unterschiedlich bespielten Sockelzonen, sind spontane oder verfestigte Funktionen in diesen Freiräumen ablesbar.

Das räumliche Zusammenspiel zwischen der Monotonie der Keplerstraße und diesen Zwischenräumen, produziert eine wesentliche Charakteristik dieses Abschnitts der Keplerstraße.

(vgl. dazu Foto K-1 bis K-4, Abb. 1)

Der gesamte Bereich der Keplerstraße zwischen Bahnhof und Lendplatz ist dadurch, immer wieder in sozioökonomischer Hinsicht, durch aneigenbare Raumerweiterungen „gegliedert“.

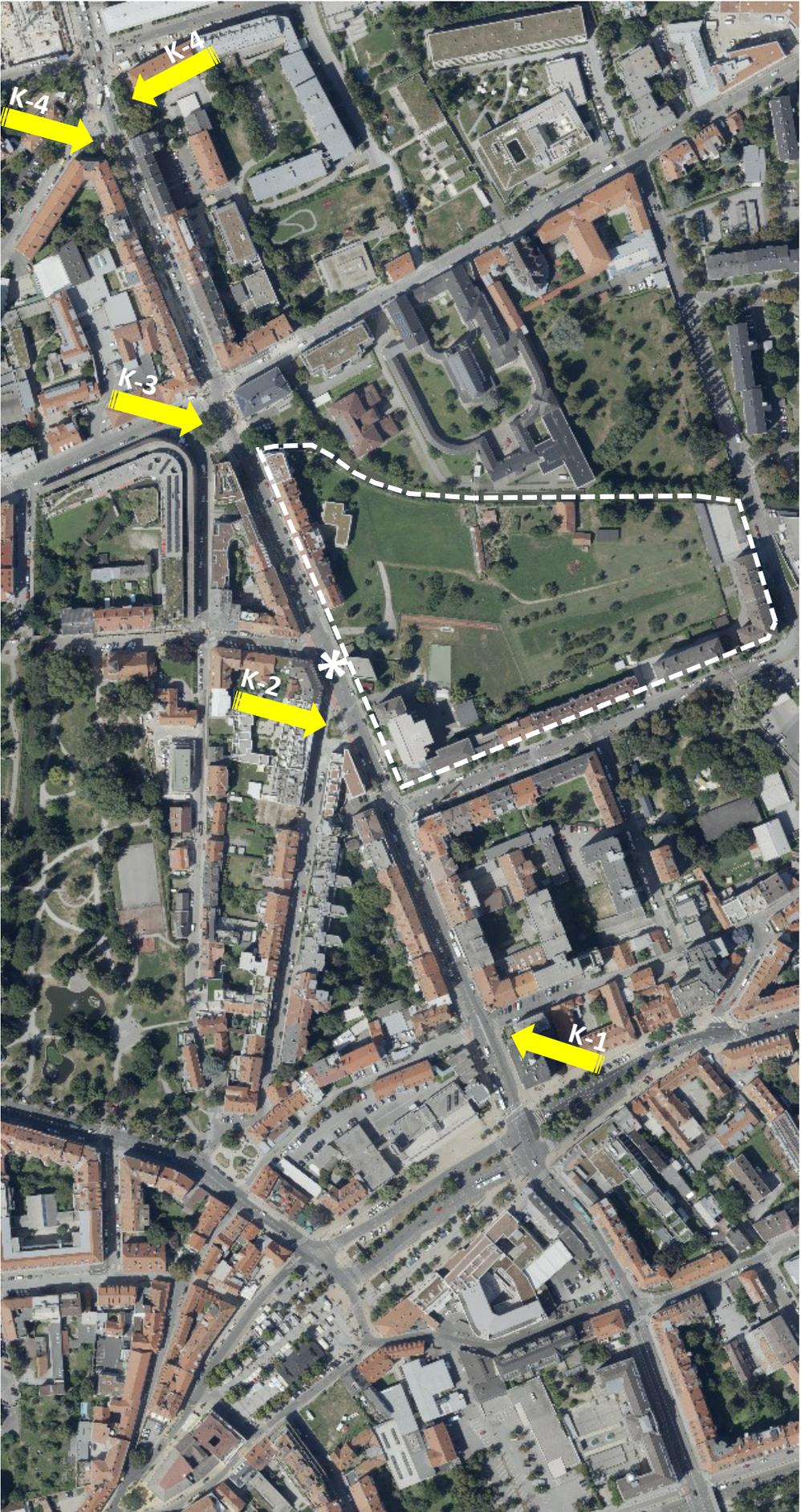


Abbildung 1- Verlauf der Keplerstraße:
Luftbild (2022)
Auszug aus den Geodaten-Graz.
Darstellung der „städtischen Freiräume“ entlang der Keplerstraße (gelbe Pfeile)
Die weiße Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.



Luftbild K-1:
Auszug aus den GeoDaten-
Graz.

Blick in nördliche Richtung.
auf den
liegenschaftszugehörigen
„Pocket-Park“ des
Wohnhochhauses an der
Keplerstraße 32.
(gelber Pfeil)

siehe dazu Abbildung 1



Foto K-1:
Blick in östliche Richtung an
der Keplerstraße 32.

Unterbrechung der
Monotonie des
Straßenraumes.

(gelber Pfeil)

siehe dazu Abbildung 1



Luftbild K-2:
Auszug aus den GeoDaten-
Graz.

Blick in östliche Richtung.
auf den neu gestalteten
begrünten Freibereich
(„Pocket-Park“) im
Kreuzungsbereich
Keplerstraße - Sigmundstadt.
(gelber Pfeil)

siehe dazu Abbildung 1



Foto K-2:
Blick in östliche Richtung an
der Keplerstraße 57.

Unterbrechung der
Monotonie des
Straßenraumes, durch die
Neuerrichtung eines
begrünten Freibereichs
(„Pocket-Park“)

(gelber Pfeil)

siehe dazu Abbildung 1



Luftbild K-3:
Auszug aus den GeoDaten-
Graz.

Blick in östliche Richtung,
auf den Marienplatz an der
Keplerstraße 32.
(gelber Pfeil)

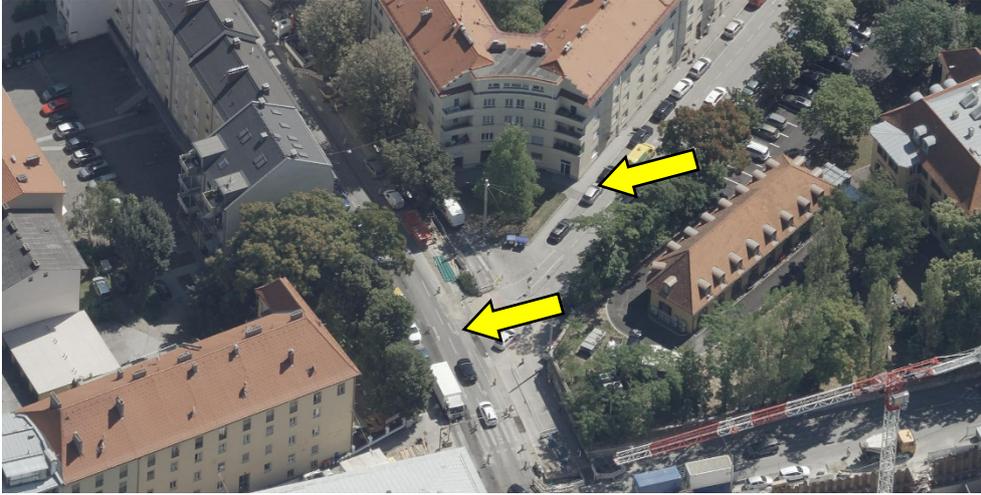
siehe dazu Abbildung 1



Foto K-3:
Blick in westliche Richtung an
der Keplerstraße 69.

Der gut funktionierende
Marien-Platz mit
öffentlichkeitswirksamen
Funktionen und aneignbaren
Räumen, unterbricht die
Monotonie des Straßenraums.
(gelber Pfeil)

siehe dazu Abbildung 1



Luftbild K-4:
Auszug aus den GeoDaten-
Graz.

Blick in östliche Richtung.
auf den Vorplatz des
denkmalgeschützten
Gebäudes im
Kreuzungsbereich
Rebengasse-Keplerstraße.
Augenscheinlich auffällig auch
die üppigst bewachsene
„Lücke“ im Eckbereich der
Babenbergerstraße-
Keplerstraße.
(gelbe Pfeile)

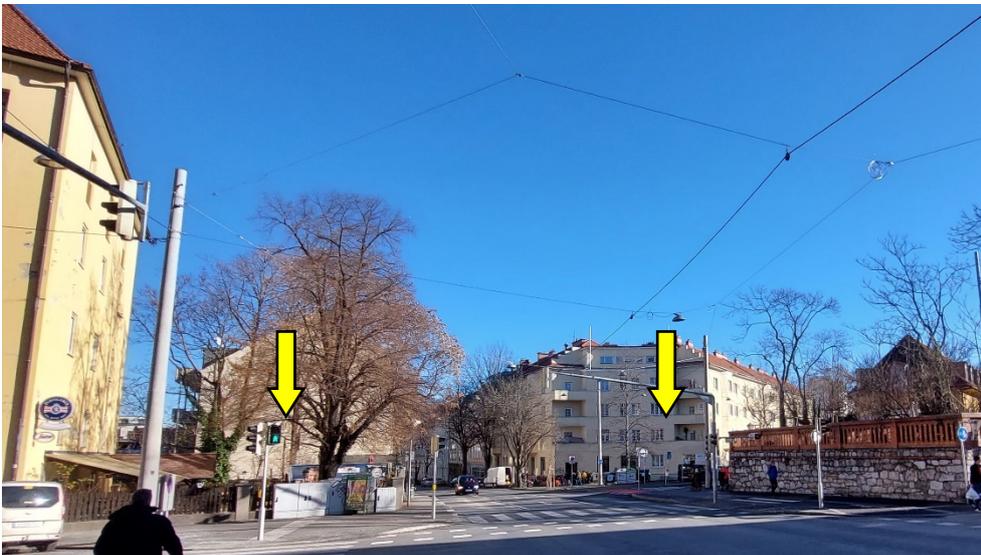


Foto K-4:
Blick in östliche Richtung im
Kreuzungsbereich
Babenbergerstraße-
Keplerstraße.

Unterbrechung der
Monotonie des
Straßenraumes, durch die
beiden „Platzsituationen“.
(gelbe Pfeile)

siehe dazu Abbildung 1



Auszug aus den GeoDaten -
Steiermark.
Franzsischer Kataster 1820
– 1841.

Der Franzsischer Kataster
gibt einen Hinweis darüber,
wie die stadträumliche
Situation des
Kreuzungsbereichs
Keplerstraße-Sigmundst.-
Weißeneggergasse
zustande kam.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: Bebauung

(siehe dazu §§ 1 – 11 der VO)

Stadträumliches KONZEPT:

Die Intention des Stadtentwicklungskonzepts für das Bebauungsplangebiet ist unter anderem, die Stärkung der Funktionen des Stadtzentrums und seiner urbanen Mischung aus Verwaltung, Kultur, Tourismus, Einzelhandel, Freizeitgestaltung und Unterhaltung, sowie die Sicherung der Wohnfunktion und die Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes sowie die Sicherung der Qualität von Innenhöfen.

Wie aus dem Auszug zum 1.0 Räumliches Leitbild hervorgeht liegt das Bebauungsplangebiet u.a. im Bereichstyp „Blockrandbebauung“. Die Blockrandbebauung erstreckt sich bis auf vereinzelte „Lücken“, entlang der Straßenzüge des Planungsgebiets. Sie verfügt als kompakte straßenraumbildende Bebauung grundsätzlich über ein klares Ordnungsprinzip und zeichnet sich im Regelfall durch eine vorwiegend einheitliche Traufenhöhe, eine durchgehende straßenseitige Bauflucht und einen grünen bauplatzübergreifenden Innenhof aus. Die Erdgeschoßzonen der Blockrandbebauung sind häufig kommerziellen oder öffentlichen Nutzungen vorbehalten, mit Vorliebe befinden sich Nicht-Wohnnutzungen oder Versorger in den Eckbereichen des Parterres.

Die Besonderheiten dieser bestehenden städtischen Bebauungstypologie liegen grundsätzlich in den attraktiven Straßenräumen, den durchwegs grün gestalteten Innenhöfen sowie den straßenbegleitenden Vorgärten. Die gewerbliche Nutzung von Innenhöfen ist ein Relikt aus früherer Zeit und tendenziell rückläufig. Die Innenhöfe verfügen im Großteil über hochwertigen und erhaltenswerten Altbaumbestand. Die Versiegelung im Bereich der Vorgärten diente traditionellerweise einzig der Gebäudeerschließung.

Durch die Bemühungen einer baukulturell hochwertigen Weiterentwicklung, wird die räumliche und gestalterische Qualität gewahrt und versucht auf sämtliche Stadtteile auszudehnen.

Städtische Dichte legt den Grundstein für das Nebeneinander von unterschiedlichen Nutzungen und Nutzergruppen, reduziert die täglichen Weglängen und begründet Nachbarschaften. Die attraktive Gestaltung der öffentlichen Räume bzw. Erdgeschoßzonen, stärkt die Vitalität der sozioökonomischen Syntheseleistung. Durch diese attraktive Gestaltung der öffentlichen Räume und Grünflächen wird die Stadt zum Lebensraum und ermöglicht Kommunikation.

In diesem Sinne erfolgt eine Weiterführung der bestehenden Blockrandstruktur. Dabei ist eine differenzierte Betrachtung der Abschnitte des Bebauungsplangebiets der Kleiststraße, Gabelsbergerstraße und der Keplerstraße notwendig. Die Intention liegt grundsätzlich darin, langfristig die Baumassen entlang der Straßenzüge zu konzentrieren und die bestehenden hochwertigen Hofbereiche zu entkernen bzw. weiter aufzuwerten und unnötige Versiegelung in den Hofbereichen und deren Zwischenräume zu reduzieren. Die Innenhöfe werden von jeglicher neuen Bebauung freigehalten, ein Abbruch der bestehenden Einbauten wird dabei angestrebt.

Die bestehenden bzw. zukünftigen Gebäude sollen in ihrer Höhe und Tiefe an die umgebenden Gebäude angepasst werden können. Dabei orientieren sich die zukünftigen Höhenvorgaben an der nördlich- und südlich verlaufenden Bebauung gegenüber des Bebauungsplangebiets, aber auch an den Festlegungen der Höhen aus dem Bebauungsplan 04.40.0, der auf der gegenüberliegenden Seite im Osten, eine 5- geschoßige bzw. 8- geschoßige (Neubaugeschoße) Bebauung zulässt. Gleichmaßen wird auch die schmale Gebäudereihe (Baufeld B) an der Gabelsbergerstraße an die Breite der Nachbargebäude angepasst. Dies ermöglicht eine adäquate Nachverdichtung der bestehenden Bebauung. Ähnlich zeigt sich auch die Situation an der Kleiststraße. Hier lässt, der östlich angrenzende Parkplatz aus stadträumlicher Sicht, eine gebietsverträgliche Nachverdichtungsmöglichkeit erkennen.

Darüber hinaus ist eine Nachverdichtung durch Dachgeschoßausbauten der bestehenden Bebauung möglich. Diese Möglichkeiten einer partiellen, adäquaten Nachverdichtung (Angleichung des Bestands), kann auch durch die sehr gute Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung argumentiert werden.

Im Gebietsbereich sind Wohngebäude mit innenliegender Erschließung charakteristisch. Über die Straßenfluchtlinie vorkragende Balkone sind innerhalb der bestehenden Blockrandstruktur (mit Ausnahme einzelner Erker und Balkone in der Keplerstraße) nicht erkennbar. Die Errichtung von Gebäuden mit straßenseitiger Laubengangerschließung oder vor die Straßenflucht ragenden Balkonen ist daher auch im Hinblick auf das bestehende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht erstrebenswert.

Ein zusätzlicher gestalterischer Anspruch ist es, um die raumwirksamen Qualitäten gründerzeitlicher Baukultur weitestgehend in die Gegenwart transformieren zu können, eine monotone Fassadengestaltung über eine längere Strecke als ~ 70 m zu vermeiden.

Wie aus der Fotodokumentation weiters hervorgeht, finden sich im Betrachtungsgebiet unterschiedliche Dachformen. Somit werden auch im zukünftigen Bebauungsplan sowohl Flach- als auch Sattel- bzw. Walmdächer zugelassen werden.

Um dem Parkplatzbedarf für das gesamte Bebauungsplangebiet lt. Stmk BauG gerecht zu werden und eine allgemein zugängliche, naturnahe Grünfläche im Innenhof zu erhalten, sind PKW-Abstellflächen in Tiefgaragen angedacht. Aufgrund der zeitlich unabhängigen Entwicklung einzelner oder mehrere Grundstücke, ob Neubau, Instandhaltung, Dachgeschoßausbau udgl., ist eine fixe Positionierung einer möglichen Zufahrt im jeweiligen Bauverfahren gesondert zu definieren.

Im § 3 des 4.0 Stadtentwicklungskonzepts bekennt sich die Landeshauptstadt Graz unter anderem zu folgendem Grundsatz:

- Graz bietet attraktive Lebensbedingungen im gesamten Stadtgebiet
- Graz bekennt sich zu einem qualitätsvollen Wachstum
- Graz bietet Urbanität und Vielfalt
- Graz bekennt sich zum Schutz seines Grünraumes.

Anmerkung zur Bebauungsdichte im Bestand:

Aufgrund der schmalen Grundstückszuschnitte und der Geschoßwohnbauten an der Gabelsbergerstraße und Kleiststraße, gibt es bereits teilweise im Bestand Überschreitungen der zulässigen Bebauungsdichte.

Differenzierte Betrachtung der jeweiligen Straßenzüge

Zur Keplerstraße:

Wie aus dem Ortsaugenschein und aus der Charakterisierung der Keplerstraße weiters hervorgeht, lässt sich aus dem bereits erwähnten Zusammenspiel zwischen der Monotonie der Keplerstraße und den aneigenbaren Raumerweiterungen ein Gestaltungsprinzip nicht nur in baulicher Hinsicht, sondern auch in sozioökonomischer Hinsicht, herleiten. Diese Räume werden für die Keplerstraße als immanente Qualitäten erkannt, die es gilt zu erhalten oder zukünftig in das stadträumliche Gefüge zu implementieren (siehe. Abb.1 und Fotodokumentation K-1 bis K-4).

Als sozioökonomische aber auch als straßenräumliche Charakteristik werden diese aneigenbaren Plätze und begrünten Vorfelder, genannt, „Pocket Parks“ als zusätzliches städtebauliches Entwurfsmoment miteinbezogen und entlang der monoton wirkenden Keplerstraße als städtebauliches Gestaltungskonzept für den Kreuzungsbereich Keplerstraße-Sigmundstadl-Weißeneggerstraße herangezogen. (siehe dazu Abbildung 1). Die daraus entwickelte versetzte bzw. geknickte Bebauungsvariante der beiden noch unbebauten Grundstücke östlich des Grundstücks der Antragstellerin (Grstk. Nr. 399/2), formt einen hochqualitativen städtischen Raum der in weiterer Folge zur Stärkung der Aufenthaltsqualitäten entlang der Keplerstraße führt.

Kreuzungsbereich – Weißeneggergasse – Sigmundstadl:

Dieser Gestaltungsansatz des Zurückversetzens der Baukörper, produziert in Zusammenspiel mit dem Vorfeld der Keplerschule, gegenüber dem neu gestalteten „Pocket-Park“, einen sozioökonomisch wertvollen Ort, der den ansonsten durch Verkehr determinierten Raum der Keplerstraße in den „Hintergrund“ drängt und somit die Aufenthalts- Gestaltungsqualität des öffentlichen Raumes und die Identität des Ortes stärkt.

Die Baufluchtlinien bzw. Baugrenzlinien „knicken“ innerhalb der Widmungsgrenze zurück. Die Weiterführung der geschlossenen Bebauung entlang dieses Abschnitts wird forciert und gewährleistet eine bessere Abschirmung der dahinterliegenden Hofzone, die entsprechend dem Stadtentwicklungskonzept zu entkernen und zu begrünen ist.

Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist.

Die zukünftige Bebauung wird also durch Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen und Gesamthöhen beschrieben. Die Höhen orientieren sich dabei an die bestehenden Gebäude der Keplerstraße, die in diesem Abschnitt 4-geschoßige Bebauungen (Altbaugeschoße) bzw. 6 Neubaugeschoße abbildet.

Die Festlegung der hofseitigen Baugrenzlinie orientiert sich dabei an die bestehenden Gebäudetiefen und der Widmungsgrenze, die in diesem Bereich eine „Aufweitung“ aufweist.

Um die historische Wegeverbindung zwischen dem Park und der Keplerstraße sowohl für Fahrzeuge zur Grünlandpflege als auch für den Fuß- & Radverkehr zu öffnen, ist ein Durchgang von 4,0 m Breite und 4,0 m Höhe neben der Liegenschaft der Keplerstraße 66, am Grundstück 2676, geplant.

Diese Verbindung ist auch aus dem Flächenwidmungsplan

Für einen zukünftigen möglichen Zugang zu Park und Mühlgang für den Rad- und Fußverkehr, soll am östlichen Randbereich entlang des Verlaufs des Mühlgangs, eine Wegeverbindung gesichert werden.

(vgl. auch 4.0 Flächenwidmungsplan – gelb punktierte Linie)

Unterschreitungen der Gebäude- bzw. Grenzabstände sind innerhalb der Baufluchtlinien, Baugrenzlinien und Gebäude- bzw. Gesamthöhen zulässig.

Im Erdgeschoß der Grundstücke 397, 2676, 393/1, und 398/2, der zukünftigen Bebauung, kann aufgrund der Grundstückssituation und der ausgedehnten Widmungsgrenze, ein Rücksprung des Gebäudes argumentiert werden, der nutzungsneutrale Räume im Erdgeschoß ermöglicht. Z.B. durch die Nutzung eines Kindergartens.

Zur Gabelsbergerstraße:

Entlang der Gabelsbergerstraße werden Nachverdichtungsmöglichkeiten durch Aufstockungen und Dachgeschoßausbauten aufgezeigt.

Dabei ist es wichtig, die bestehenden Lücken zwischen den Geschoßbauten zu bewahren, um die erkennbare Qualität dieser Räume nicht nachteilig zu entwickeln. Die vorhandenen „Lücken“ zwischen den Geschoßbauten suggerieren nicht nur eine stadträumliche Charakteristik, sondern auch eine räumliche Großzügigkeit die als äußerst erhaltenswert erscheint. Zum einen sind in den „stirnseitigen“ Fassaden bewilligte Fenster vorhanden und zum anderen brechen diese Lücken die monoton gestaltete, ~ 200 m lange Fassadenflucht der Bebauung an der Gabelsbergerstraße.

Die Schließung dieser Lücken würde, entsprechend den Vorgaben aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild (geschlossene Blockrandbebauung), einen erheblichen räumlichen Qualitätsverlust darstellen und werden sohin auch für zukünftige Bebauungen freigehalten.

Die 5-geschoßigen Gebäude in dieser Blockrandbebauung sollen in ihrer Höhe und Tiefe angepasst werden können. Dabei werden sich die zukünftigen Höhenvorgaben an der südlich verlaufenden Bebauung aber auch an den Festlegungen der Höhen aus dem Bebauungsplan 04.40.0, östlich der Gabelsbergerstraße (mit einer 5-geschoßigen bzw. 7-geschoßigen zukünftigen Bebauung), orientieren. Gleichmaßen wird die bestehende Gebäudetiefe von 12,0 m, um den heutigen Anforderungen (z.B. Barrierefreiheit) gerecht zu werden, auf 14,0 m vergrößert.

Darüber hinaus werden zusätzliche Aufstockungen unter Rücksichtnahme der Höhen der Umgebungsgebäude, der schmalen Grundstückszuschnitte der Liegenschaften (aliquote, allen Hausbewohner:innen zugängliche Freifläche) und aufgrund des Erscheinungsbilds (überwiegend 7-geschoßig) nicht als Zielführend erachtet.

Straßenseitig soll aufgrund der Gestaltungsqualität und den Zielsetzungen aus dem räumlichen Leitbild, die bestehende Vorgartenzone auf jeden Fall erhalten bleiben.

Kleiststraße:

Die 7-geschoßigen Gebäude bleiben in ihrer Höhe und Tiefe erhalten. Unter Rücksichtnahme der Höhen der Umgebungsgebäude wird eine weitere Aufstockung als nicht zielführend erachtet.

Nachverdichtungsmöglichkeiten der Bestandsbebauung sind durch den Ausbau des bestehenden Dachraumes gegeben.

Die vorhandenen „Lücken“ zwischen den Geschoßbauten suggerieren eine räumliche Großzügigkeit, die aufgrund der schmalen Grundstückszuschnitte ebenfalls erhaltenswert erscheinen.

Der östlich angrenzende Parkplatz lässt aus stadträumlicher Sicht eine gebietsverträgliche Nachverdichtungsmöglichkeit zu. Entsprechend den Zielsetzungen aus dem Stadtentwicklungskonzept, in infrastrukturell gut versorgten Gebieten, kann bei einer Neuerrichtung das bestehende Bauvolumen, wie im Planwerk ersichtlich, erweitert werden.

Die Zielsetzungen aus dem räumlichen Leitbild wie *die Reduzierung der Versiegelung und der Errichtung einer Tiefgarage im Neubaufall (keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten), die Schaffung einer* den liegenschaftszugehörigen Bewohner:innen gemeinsam nutzbare, begrünte Freifläche zu Verfügung zu stellen, festigt Absicht dieser städträumlichen Entwicklung den bestehenden Parkplatz im Falle eines Abbruchs nicht wieder zu errichten.

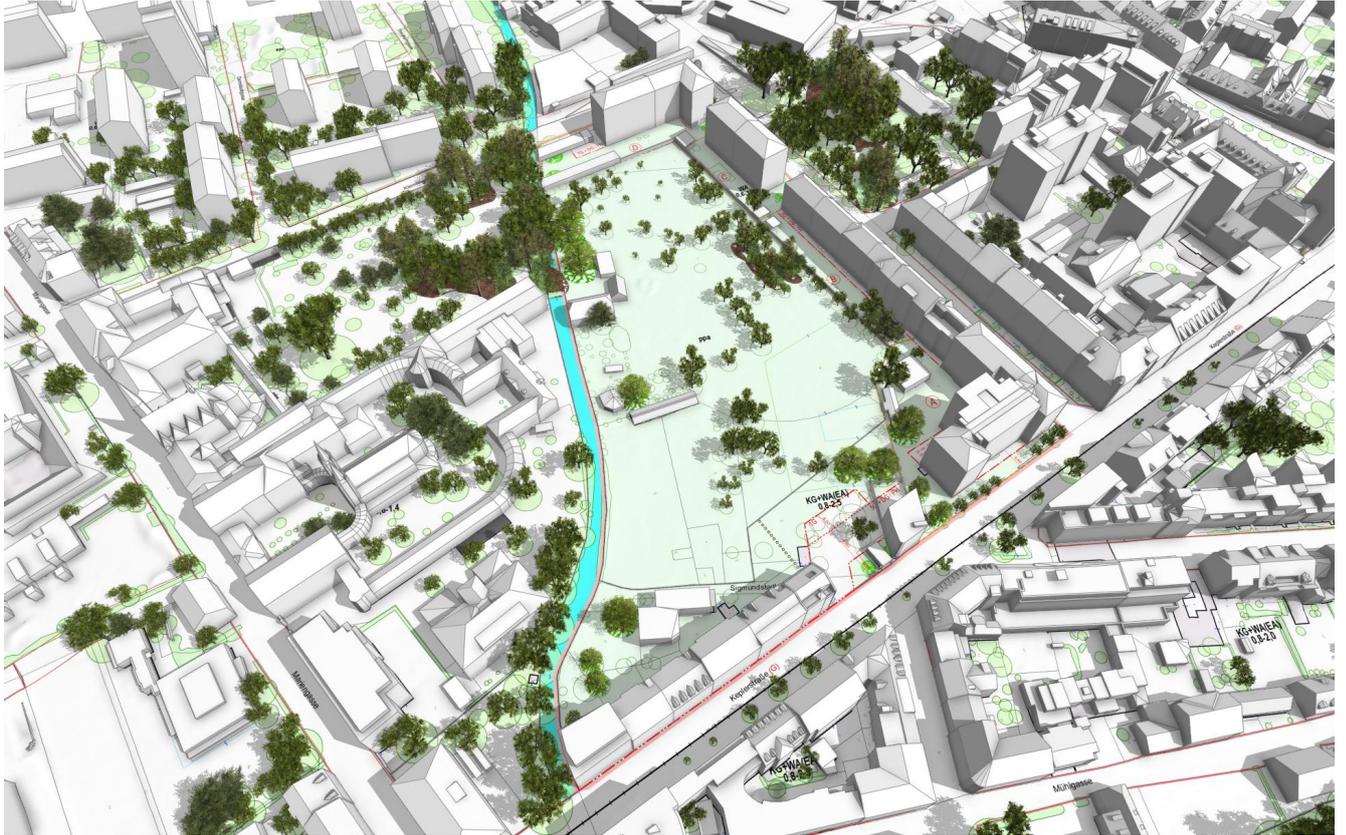
Instandhaltungsmaßnahmen sind weiterhin möglich, nicht jedoch Zubauten.

Die Größe und Typologie des zusätzlichen Baukörpers wird im Sinne der bestehenden Bebauung und auch der städtebaulich angestrebten Zieldefinition (Blockrandbebauung), als Weiterführung der bestehenden Gebäudekubatur abgebildet.

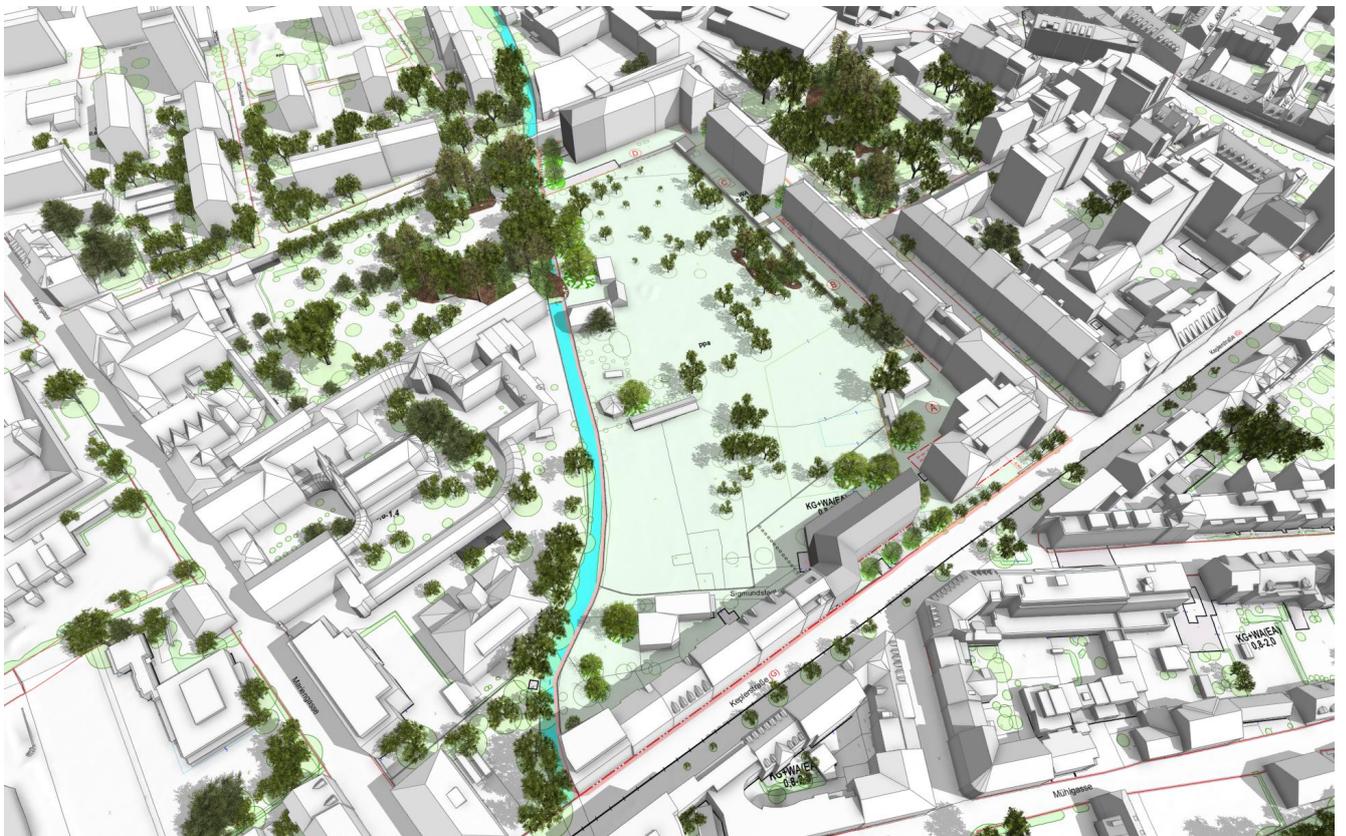
Der von Bebauungen freizuhaltende Bereich entlang des Mühlgangs, der durch Pflanzung von großkronigen Bäumen aufgewertet werden soll und die daraus folgende Rückgewinnung eines natürlichen Freiraums, beschränken den zusätzlichen Baukörper in seiner Länge.

Zusätzliche soll für einen zukünftigen möglichen Zugang zu Park und Mühlgang für den Rad- und Fußverkehr, soll am östlichen Randbereich entlang des Verlaufs des Mühlgangs, eine Wegeverbindung gesichert werden.

Entlang des Straßenzugs soll aufgrund der Gestaltungsqualität und den Zielsetzungen aus dem räumlichen Leitbild, die bestehende Vorgartenzone auf jeden Fall erhalten bleiben.



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



3D Darstellung Nr. 2. © Stadtplanungsamt Graz. Bebauungsszenario entsprechend der Festlegungen dieses Bebauungsplanes inkl. Darstellung der neu zu pflanzenden Bäume im Bereich Kleistraße, Gabelsbergerstraße und der Keplerstraße. Blick Richtung Nordosten.

EG-Zone (siehe dazu § 3 der VO):

In hoch verdichteten städtischen Räumen, ist es in sozio-funktionaler Hinsicht zielführend, die Erdgeschoßwohnungen gegenüber dem Straßenniveau anzuheben um in Kombination mit einer etwaigen Vorgartenzone eine räumlich wirksame „Pufferzone“ zwischen den öffentlichen- und privaten Räumen zu schaffen.

Entlang stark frequentierter öffentlicher Räume wie Verkehrswege für Fahrzeuge, Fußgängerzonen udgl. (Keplerstraße), ist es in sozio-funktionaler Hinsicht zielführend, im Erdgeschoß eine andere Nutzung als die des Wohnens zu etablieren. Demnach ist eine räumliche Höhendifferenzierung als „Pufferzone“ zwischen den öffentlichen- und privaten Räumen zu schaffen. Ziel ist es, eine belebte, nutzungsneutrale (flexible) Erdgeschoßzone mit beispielsweise Büro- oder Gewerbenutzungen (Cafés, Lokale, Bäckereien, auch Gemeinschaftsräume, etc.) zu ermöglichen.

Um den daraus resultierenden Anforderungen einer adäquaten Gestaltung und Nutzung der Sockelzone entlang der jeweiligen Straßenzüge gerecht zu werden, wird Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoß eine Erhöhung der jeweiligen Fußbodenoberkante von Wohnräumen udgl. um + 1,20 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau vorgeschrieben.

Im Falle einer gewerblichen Nutzung udgl. hat die Geschoßhöhe der Erdgeschoßzonen mindestens 4,00 m zu betragen.

Im Erdgeschoß wird für Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen – angepasst an die Fassadengestaltung eine maximale Ausdehnung von 1/4 der straßenseitigen Fassadenlänge angedacht. Diese Funktionen generieren keinen Mehrwert für den öffentlichen Raum und sollten demnach, geschlossen und angepasst an die Fassadengestaltung ausgeführt werden.

Zu § 2 Baufelder, Bebauungsweisen, Nutzungen

Für das Bebauungsplangebiet ist die geschlossene und gekuppelte Bebauungsweise festgelegt.

Wie bereits argumentiert und erörtert wurde, ist es aus stadträumlicher Perspektive erstrebenswert, die bestehenden Lücken zwischen den Geschoßbauten zu bewahren.

Das bereits ausführlich dokumentierte charakteristische Erscheinungsbild (vgl. Foto 21) kann nur durch den Erhalt der Lücken bewahrt werden.

Diesbezüglich ist zur Vermeidung einer Brandschutzwand, eine offene Bebauung an der Grundstücksgrenze für die Grundstücke 285/5 und 399/2 angedacht.

Die städtebaulichen Gestaltungsprinzipien und die unterschiedliche bestehende Bebauungsweisen entlang der Gabelsbergerstraße und Kleiststraße und die Bebauung im Eckbereich der Keplerstraße-Gabelsbergerstraße (Keplerschule) erfordern zusätzlich eine Definition von Bauplätzen. Die Festlegung der Bauplätze erfolgt unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse der Liegenschaften.

Unter Berücksichtigung des Verkehrslärmkatasters, der Bestandsgebäude und unter der qualitätsvollen Weiterentwicklung des Bebauungsplangebiets, wurde im Falle einer „Nicht-Wohnnutzung“ die Geschoßhöhe der straßenseitigen Erdgeschoßzonen mit mindestens 4,00 m festgelegt.

Für 1/4 der straßenseitigen Fassade im Erdgeschoß sind Fahrradabstellräume, Müllräume und dergleichen zulässig. Diese sind angepasst an die Fassadengestaltung und als geschlossene Räume auszuführen. Die Mindestwohnungsgröße ist mit 30,0 m² festgelegt.

Zu § 4 Bebauungsgrad, Bebauungsdichte

Im Rahmen des Bebauungsplans (Baufuchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.) sind, entsprechend den städtebaulichen Zielsetzung und für Dachraumausbauten Überschreitungsmöglichkeit des Bebauungsdichtehöchstwerts zulässig. Die bestehenden Straßenquerschnitte und das Ortsbild definieren die entsprechenden Parameter dafür. Im Einzelverfahren wird in Zusammenhang mit dem Gebietscharakter begutachtet werden.

Begründen läßt sich der erhöhte Bebauungsdichtewert durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der sehr guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung, unter Berücksichtigung Bestandsbebauung, die aufgrund der Grundstückszuschnitte bereits teilweise im Bestand die Bebauungsdichte überschritten haben und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung.

Zusätzlich hat eine Berechnung der Bebauungsdichte auf den einzelnen Grundstücken ergeben, dass aufgrund der Zuschnitte (sehr schmal) der Grundstücke, die Bebauungsdichte teilweise bereits im Bestand überschritten ist.

Zu § 5 Baugrenzlinien, Baufluchtlinien, Abstände

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht- und Baugrenzlinien festgelegt.

Der Altbestand wird durch Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen und Gesamthöhen im Bestand beschrieben.

Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist beziehungsweise geben die bestehenden Gebäude im Bebauungsplangebiet den städtebaulichen Rahmen vor.

Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen. Für Stiegen- und Lifthäuser, kleinere Dachaufbauten, Giebelelemente u. dgl. sind geringfügige partielle Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.

Im Sinne der bestehenden architektonischen bzw. gestalterischen Charakteristik des Betrachtungsgebiets (siehe Ortsbilddokumentation), sind für korrelierende architektonische Gestaltungselemente an der Gebäudehülle, wie Gesimse, Pilaster udgl., Überschreitungen der Baugrenz- bzw. Baufluchtlinien zulässig.

Unterschreitungen der Gebäude- bzw. Grenzabstände sind innerhalb des Bebauungsplangebietes unter Einhaltung der Bauflucht- und Baugrenzlinien und der Gebäude- und Gesamthöhen möglich, wenn dies entsprechend begründet ist.

In diesem Sinne sind Abstandsunterschreitungen lt. § 13 StmK. BauG aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen unter Einhaltung der Bauflucht- und Baugrenzlinien der Gebäude- und Gesamthöhen zulässig.

Für bestehende Gebäude sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, nicht jedoch Zubauten.

Diese bestehenden Bauwerke können (sofern ein Bewilligungskonsens vorliegt) auch außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen dauerhaft erhalten und genutzt bzw. saniert werden. Für die bereits bebauten Liegenschaften innerhalb des gegenständlichen Gevierts sind die getroffenen Festlegungen daher hauptsächlich als rechtlicher Rahmen für den Fall einer Neubebauung anzusehen.

Zu § 6 Geschoßanzahl, Gebäudehöhen, Dächer, Raumhöhen

Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Gesamthöhen (Ges.H.max.) und Geschoßanzahlen festgelegt.

Möglich sind Satteldächer und Walmdächer mit einer gebietstypischen Dachneigung von 30 Grad bis maximal 45 Grad und Ziegeldeckungen sowie begrünte Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 10 Grad (ebenfalls begrünt).

Die Satteldächer der Gebäude an der Keplerstraße und an der Gabelsberger- bzw. Kleiststraße weisen unterschiedliche Neigungen und Höhen auf. Da im zukünftigen Bebauungsplan die bestehenden Gebäude in ihrer Kubatur ggf. wiedererrichtet werden können bzw. daran volumengerecht angebaut werden kann, sind im Zuge der Festlegungen in der Verordnung auch unterschiedliche Gebäude- und Gesamthöhen festgelegt. Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind im Sinne dem Stand der Technik und der dementsprechenden baulichen Umsetzbarkeit, im untergeordneten Ausmaß, partielle Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe zulässig.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer zu begrünen. Ausgenommen sind befestigte Dachterrassen bis zu einem maximalen Ausmaß von 1/3 der Dachfläche, Vordächer und Glasdachkonstruktionen.

Ziele dieser Begrenzung sind – in Übereinstimmung mit dem Stadtentwicklungskonzept – die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt.

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

Bei Flachdächern sind voluminöse Technikaufbauten mindestens 3,00 m vom darunterliegenden Dachsaum zurückzusetzen und durch Sichtschutzelemente gestalterisch in die Dachlandschaft zu integrieren. 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. 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, Färbungen 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.

Zu § 7 Bestehende Gebäude

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteile außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, nicht jedoch Zubauten.

Zur Keplerschule:

Um auch weiterhin etwaigen zukünftigen Anforderungen eines schulischen Betriebs bestmöglich gerecht zu werden, sind für bauliche und gestalterische Veränderungen der bestehenden hofseitigen Einrichtungen wie Sportfelder, Laufbahnen udgl. zulässig.

Im Einzelverfahren wird in Zusammenhang mit dem Gebietscharakter begutachtet werden.

Zu § 8 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der typischen architektonischen Qualitäten und deren Wechselwirkung mit der Umgebung im vorliegenden Gebietsbereich.

Hierzu werden im vorliegenden Gebietsbereich weitere städtebaulichen Parameter definiert:

- Mindestabstände von Balkonen zu Nachbargrundgrenzen
- auskragenden Balkone und Terrassen über Dachtraufen und in der Höhe von Dachtraufen sind nicht zulässig.
- Mindestabstände von eingeschnittenen Dachterrassen und Dachgauben zu Traufe, First und Ortgang sowie Maximallängen von Gauben.
- bei zurückspringenden Obergeschoßen im Dachbereich, werden Mindestabstandsregelungen für Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge definiert.
- Fassadenelemente aus Glas, Metall oder ähnlich stark reflektierenden Materialien in einem überwiegenden Verhältnis in Bezug auf die gestalterisch anrechenbare Fassadenfläche des jeweiligen Bauvorhabens, sind unzulässig. Nicht als Fassadenelemente zu werten sind in diesem Zusammenhang verglaste Fensterelemente.
- Die Ausbildung von überwiegend frei auskragenden Balkonen im Innenhof sind als ortstypisch zu bezeichnen. Die Errichtung entsprechender Balkone mit einer Tiefe bis zu 2,00 m zur Verbesserung der Wohnqualität ist daher zielführend, sofern diese überwiegend frei auskragend konstruiert werden und einen seitlichen Abstand zu den Nachbargrundgrenzen einhalten, welcher dem Ausmaß der geplanten Auskragung entspricht.
- In Bereichen mit Vorgartenzonen und in jenen Bereichen, in denen der Baukörper von der Straßenflucht mind. 5,0 m zurückspringt, sind straßenseitige Auskragungen über die Baugrenz- oder Baufluchtlinie bis max. 0,5 m („französischer Balkon“) zulässig, wenn dabei die Grundstücksgrenze zum öffentlichen Gut nicht überschritten wird.
- Straßenseitige Laubengänge sind im gesamten Bebauungsplangebiet nicht vorhanden und daher auch in einem zukünftigen Bebauungsplan nicht zulässig. Über die Straßenfluchtlinien hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind in einem sehr untergeordneten Verhältnis zur jeweiligen Fassade an der Keplerstraße ersichtlich (vgl. Foto 4) und daher ebenfalls in einem zukünftigen Bebauungsplan auszuschließen.

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

5. Verkehrsanlagen

(siehe dazu Planwerk und § 9 der Verordnung)

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 9 der VO)

Für den gegenständlichen Planungsbereich wurde eine Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen festgelegt (§ 26 Abs. 26 4.0 STEK). Als Grünflächen gestaltet stellen diese Grünbereiche ein wesentliches Element der Blockrandbebauung dar. Eine Entwertung dieser Grünflächen durch die Schaffung von offenen PKW-Abstellflächen ist daher in jedem Fall zu vermeiden.

Die Unterbringung der PKW-Abstellplätze hat in Tiefgaragen zu erfolgen. Abstellplätze in den Höfen sind nicht zulässig. Der Stellplatzschlüssel wird von der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt. Unter Betrachtung der beim Bebauungsplangebiet gegebenen Rahmenbedingungen bezüglich ÖV-Erschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen, ergeben sich die im Folgenden angeführten Richtwerte für den PKW-Stellplatzschlüssel:

1. Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 75-85 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.

Empfehlungen:

2. Bei Neubauten mit Büronutzung sind je Dienstnehmer und Besucher:innen-Gruppe „intensiv“ zwischen 0,09 und 0,25 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte bilden jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
3. Bei Verkaufsgeschäften und Gastronomie sind je 100m² Verkaufsfläche je 0,39- 0,75 Stellplätze pro Personal und je 100 m² Verkaufsfläche je 1,6-5,0 Stellplätze für Kunden:innen herzustellen. Diese Werte bilden jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.

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.

Zufahrtsrampen müssen im Hinblick auf das bestehende Straßen-, Orts- und Landschaftsbild im Gebäude integriert untergebracht werden. Etwaige Einhausungen von TG-Rampen müssen hofseitig extensiv begrünt und in das Konzept der Außenanlagen integriert werden.

Bei Bauplätzen mit einer Größe unter 800 m² (nach Abzug eventuell erforderlicher Verkehrsflächen) kann im Hinblick auf die Grundstückskonfiguration und die Zweckmäßigkeit und Machbarkeit einer Tiefgaragenanlage auf den einzelnen Bauplätzen aufgrund der Lage innerhalb der ÖV-Kategorie 1 von einer Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Abstellplätzen abgesehen werden.

Die Voraussetzung einer etwaigen Zufahrt, die Genehmigung der Zufahrt sowie die Ausnahmen vom Bauverbot gemäß Landes-Straßenverwaltungsgesetz sind mit den zuständigen Abteilungen dem Straßenamt, Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen, und mit dem Land Steiermark abzustimmen.

Der ggstl. Bebauungsplan umfaßt ein Überwiegend bebautes Gebiet, aus diesem Grund wurde für ZU- und Umbauten kein Stellplatzschlüssel definiert, da z.B. ein möglicher Dachgeschoßausbau die Errichtung einer Tiefgarage auslösen würde.

Aufgrund der zeitlich unabhängigen Entwicklung einzelner oder mehrere Grundstücke, ob Neubau, Instandhaltung, Dachgeschoßausbau udgl., ist eine fixe Positionierung einer möglichen Zufahrt im jeweiligen Bauverfahren gesondert zu definieren.

Die Anbindung an das Bebauungsplangebiet erfolgt über das öffentliche Straßennetz (Keplerstraße, Gabelsbergerstraße und Kleiststraße). Wobei die Anbindungen der Grundstücke entlang der Keplerstraße, auf Grund der dort geführten Buslinien, eher negativ bewertet wird. Eine zukünftige Anbindung von Grundstücken über die Keplerstraße sollte vermieden werden. Grundstückszufahrten im Nahbereich von Knotenpunkten sind zu vermeiden.

Grundstückszufahrten an Straßen, welche im Wirkungsbereich der Stadt Graz liegen, sind nach dem Merkblatt für Grundstückszufahrten der Stadt Graz auszuführen und durch das Straßenamt der Stadt Graz zu genehmigen.

An Knotenpunkten und Einmündungen sollen Eckabschrägungen von 3 mal 3 Metern berücksichtigt werden.

Folgendes ist dabei unter anderem zu berücksichtigen:

Die Lage und Ausbildung geplanter Grundstückszufahrten sind mit dem Straßenamt abzustimmen. In weiterer Folge ist planbelegt um Zufahrtsgenehmigung anzusuchen.

Die Wartepositionen für die Zu- und Abfahrt sind abseits des fließenden Verkehrs und der Flächen für den Fußgängerverkehr auf Privatgrund vorzusehen. Die Wartepositionen sind derart anzuordnen, dass wartende Kraftfahrzeuge den Fußgänger- und Fahrzeugverkehr im öffentlichen Straßenraum nicht beeinträchtigen. Im Zufahrtsbereich ist sicherzustellen, dass die Sichtbeziehungen eingehalten und nicht durch Objekte eingeschränkt werden. Es wird empfohlen ggfs. entsprechende Sichtnachweise zu führen.

Durch die im Erläuterungsbericht unter Punkt 4 angeführte mögliche Nutzung der Erdgeschoßzone mittels Büro oder Gewerbe ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die Leistungsfähigkeit der umliegenden Kreuzungsbereiche ist mittels verkehrstechnischem Gutachten nachzuweisen.

Fahrradabstellplätze

Die Festlegung der Herstellung eines Fahrradabstellplatzes je 35 m² Wohnnutzfläche für Wohnen, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen. Die Abmessungen und die Ausführungen eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13, zu entnehmen.

Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen (oberirdische Abstellflächen), ebenerdig (fahrend erreichbar), diebstahlhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Werden mehrere Baukörper geplant sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den Nutzer:innen den kürzest möglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten. Die festgelegte, überwiegend gebäudeintegrierte Unterbringung der Fahrradabstellplätze erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruchs. Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren.

Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen. Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert.

Die Abmessungen und die Ausführungen eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 (siehe Abbildung 1 nachstehend), zu entnehmen.

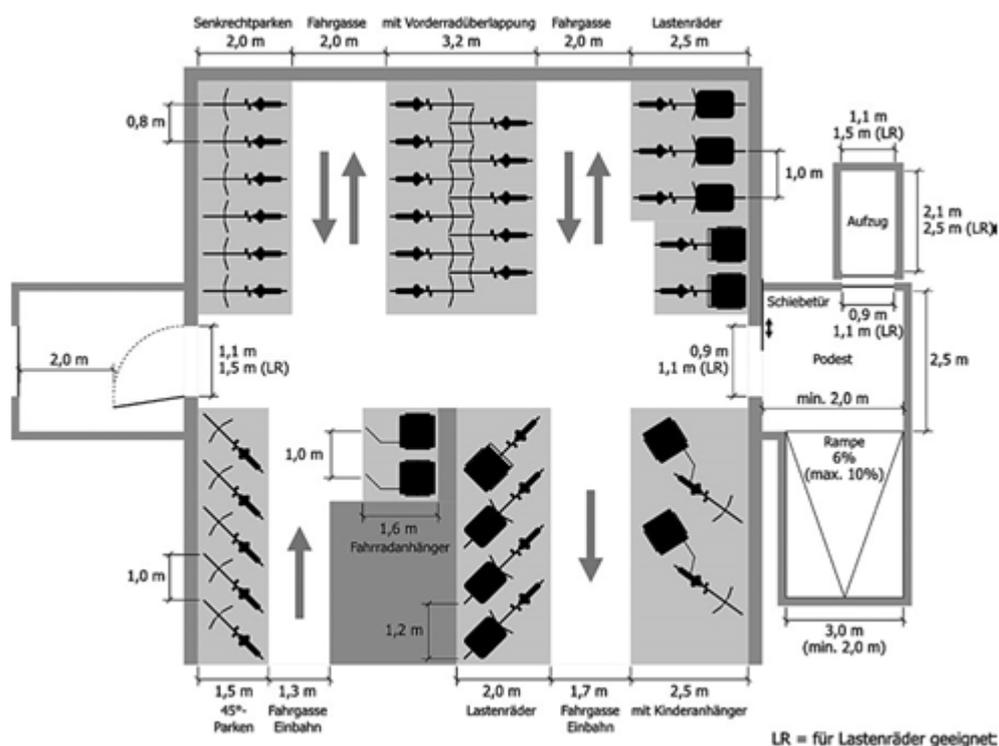


Abbildung 1:

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

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.

6. Frei- und Grünraumgestaltung

(siehe dazu § 10 der VO)

Zum Bebauungsplangebiet wird seitens der Abteilung für Grünraum und Gewässer, Referat Grün- und Freiraumplanung unter Berücksichtigung der Freiraumplanerischen Standards, der Grazer Baumschutzverordnung und des Grünen Netzes Graz auf die angeführten Mindestqualitäten hingewiesen, welche jedenfalls für eine beabsichtigte Projektentwicklung fachlich heranzuziehen sind.

Freiraumplanerische Empfehlungen:

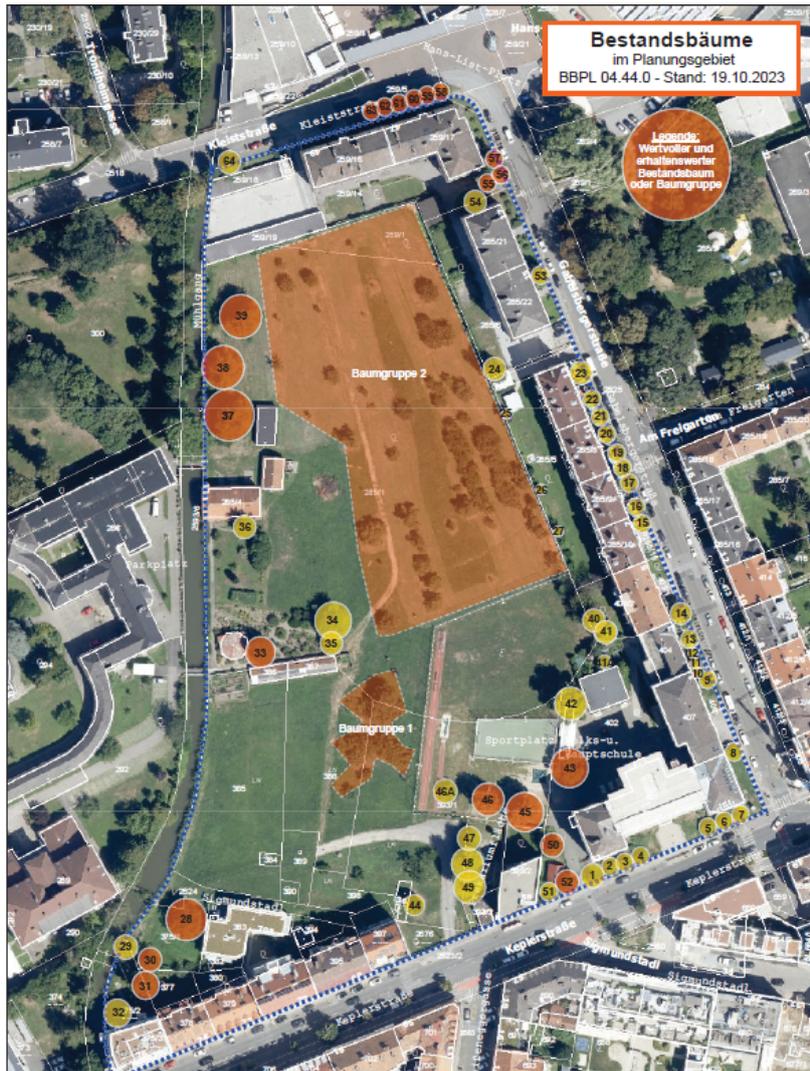
Bestandsbäume

Grundsätzlich stellen Bäume einen hohen Wert für ein Wohnumfeld dar. Sie sorgen für ein angenehmes Stadtklima und bieten darüber hinaus viele visuelle Barrieren z.B. zu lärmenden Straßen. Bei der Realisierung von Bauvorhaben sind Bestandsbäume daher soweit wie möglich aufgrund des bereits Genannten zu schützen und zu erhalten.

In der Abbildung „Erhaltenswerter Baumbestand“ unten ist der Baumbestand im Planungsareal dargestellt. Prinzipiell ist auf die bestehenden Bäume Rücksicht zu nehmen. Bei einer Entfernung eines erhaltenswerten Baumes muss städtebaulich schlüssig nachvollziehbar sein, weshalb die Bebauung gegenüber dem Baumstandort vorgezogen wurde.

Sämtliche Bestandsbäume im Bebauungsplangebiet sind mit der aktuellen Kronentraufe lagerichtig in den Plan einzutragen. Laut ÖNORM B1121 beträgt das Ausmaß des Schutzbereichs den **Kronenradius + 1,5 m**. Dieser ist ebenfalls im Plan zu kennzeichnen. Der Arbeitsraum für Baumaßnahmen muss außerhalb dieses Schutzbereiches liegen. Dem Erhaltungsgebot entsprechend ist dieser einbauten- und leitungsfrei zu halten. Eine Unterschreitung ist nur in Abstimmung mit der A10-5 möglich.

Alle Bestandsbäume von an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Nachbargrundstücken, deren Wurzel- oder Kronenbereich in das Bebauungsplangebiet ragen, sind lagerrichtig und maßstabsgetreu mit deren Kronentraufen im Bebauungsplan darzustellen.

Erhaltenswerter Baumbestand:

Bestandsbäume im Planungsgebiet:

Beurteilung des Baumbestandes durch die A 10/5 – Abteilung für Grünraum und Gewässer

Erhaltenswerter Baumbestand – braune Markierungen

Der gesamte Baumbestand ist in einem Außenanlagenplan darzustellen. Die vom Bauvorhaben betroffenen Bäume, welche gefällt werden müssen sind ersichtlich zu machen (rot) und geplante Ersatzpflanzungen (grün) darzustellen.

Der erhaltenswerte Baumbestand des zukünftigen Planungsareals wurde von der A10/5 erfasst und beurteilt und dient als Basis für weitere Planungen.

Für alle erhaltenswerte Bäume und Baumgruppen gilt die Grazer Baumschutzverordnung und die ÖNORM L1121 – Schutz von Gehölzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, demnach ist der Wurzelraum eines bestehenden Baumes im Bereich der von der Kronentraufe eingeschlossenen Fläche zuzüglich einem 1,5m Radius zu schützen.

Baumpflanzungen

Bei Baumpflanzungen sind vor allem die Abstände zum aufgehenden Mauerwerk bzw. zu Auskragungen (z.B. Balkone) zu beachten. Daher gelten in Abhängigkeit von den jeweiligen Baumgrößen folgende Mindestabstände entsprechend den Freiraumplanerischen Standards:

Grundsätzlicher Pflanzabstand zu Büro- und Wohnraumfenster:

- Großkronige Bäume (1. Ordnung): mind. 9,0 m
- Mittelkronige Bäume (2.Ordnung): mind. 6,0 m
- Kleinkronige Bäume (3. Ordnung): mind. 3,0 m
- Schmale, säulenförmige Bäume: mind. 3,0 m

Sämtliche Leitungen und Einbauten sind lagerichtig darzustellen, der Abstand zu

unterirdischen Einbauten von mind. 2,5m lt. ÖNORM B2533 idgF ist einzuhalten.

Eine Unterschreitung dieses Maßes ist nur mit technischen Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit den Leitungsträgern zulässig.

Analog zu aufgehendem Mauerwerk sollte ein Mindestabstand von 2,5 Metern zwischen dem Baumstamm und den Außenflächen unterirdischer Mauerteile eingehalten werden.

Im Falle von straßenraumwirksamen mittel- bis großkronigen Bäumen (z.B. Allee) können die Abstände auf 4,5 – 6,0 m reduziert werden.

Bäume sind als Laubbäume Solitärhochstamm in Baumschulqualität mit einem Mindeststamm-umfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Generell sind stadtklimaresistente, robuste Pflanzenarten, die eine gute Überschirmung sicherstellen (großkronige Laubbäume), zu wählen. Kugelformen sind nicht zulässig!

Baumneupflanzungen sind mit einem Abstand von mind. 1,5 m zu versiegelten Flächen zu pflanzen. Es dürfen keine nachträglichen Versiegelungen im Umfeld von Bäumen erfolgen.

Baumpflanzungen in Pflanztrögen, Betonringen oder in Entwässerungsmulden sind ebenfalls unzulässig.

Neu zu pflanzende Bäume (Pflanzgebot) sind in ungefährender Lage maßstabsgetreu mit der entsprechenden Baumkategorie (groß- oder mittelkronig – 1., 2. Ordnung) darzustellen.

Pro 150 m² Hofgröße (unbebauter Bauplatz) ist zumindest ein mittelkroniger, stadtklimaresistenter Laubbaum zu pflanzen. Jeder 4. Baum muss ein großkroniger sein.

Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.

Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Pflanz- bzw. Baumachsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollte in Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung – Abteilung für Grünraum und Gewässer immer hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

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

Baumpflanzungen im Straßenraum

Der Straßenraum ist jedenfalls mitzudenken und anstelle von vorgelagerten Parkplätze Baumpflanzungen zu evaluieren. Solche Maßnahmen rhythmisieren den Straßenraum und reduzieren psychologisch das Lärmempfinden durch die optische Trennung zwischen Lärmquelle Verkehr und anliegenden Nutzungen. Baumpflanzungen in diesem Bereich markieren darüber hinaus sozusagen den Beginn des langfristigen Vorhabens die Straßenräume sukzessive zu begrünen.

Empfehlungen zur Begrünungsmaßnahmen von der Abteilung A10 – Grünraum und Gewässer:

Gemäß den Vorgaben des Grazer Netzes ist die Grünverbindung in der Kleiststraße zu verbessern. Dafür sollte die bereits vorhandene Baumreihe aus Blaseneshen (Bestandsbäume 58-63) optimaler Weise in derselben Flucht verlängert werden.

Obwohl für die Gabelsbergerstraße keine konkreten Vorgaben des Grünen Netzes Graz vorliegen, empfiehlt es sich aus fachlicher Sicht jedenfalls, die vorhandenen Lücken in der Baumreihe durch zusätzliche Baumpflanzungen zu schließen, da es sich um eine zentrale Wegeverbindung (fußläufiger Anschluss zu mehreren Betrieben) handelt.

Die Bestandsbäume Nr. 1- 7 in der Keplerstraße weisen allesamt eine abnehmende Vitalität und teilweise bereits schwerwiegende Schäden auf. In diesem Bereich sollte jedenfalls der Austausch gegen klimafitte Baumarten 1. Ordnung angestrebt werden, zumal ausreichend Platz zur Verfügung steht und die Bäume zukünftig wichtige Funktionen im angrenzenden Straßenbereich erfüllen können.

Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen. Die Höhe der Vegetationsschicht ist mit mind. 15,0 cm (Vegetationsschicht mit Drainfunktion) zu gewährleisten. Ausgenommen davon sind: notwendige technische Anlagen, intensiv genutzte Freibereiche auf den Dächern (z.B. Terrassen) und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes. Der Aufbau muss in jedem Fall eine einwandfreie Entwässerung gewährleisten.

Die Dachflächenbegrünung ist als Maßnahme zur Verbesserung der Durchgrünung anzusehen und ist sowohl auf Grund des Siedlungsbildes und der Dämpfung des Wärmeinseleffektes in Bereichen mit verdichteter Bebauungsstruktur von großer Bedeutung.

Tiefgaragenbegrünung

Tiefgaragendächer sind intensiv zu begrünen. Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. In den Bereichstyp 1 und 2 des Räumlichen Leitbildes (Altstadt und Vorstadt sowie Blockrandbebauung) beträgt die Mindestüberdeckung der Tiefgarage generell 1,0 m. Für Baumpflanzungen ist die Überdeckung entsprechend den Freiraumplanerischen Standards zu erhöhen. 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. Bei Pflanzung von mittel- und großkronigen Bäumen ist die Vegetationsschicht im Bereich der Bäume auf 1,5m Höhe zu erhöhen. Ein Wurzelraumvolumen von mind. 50,0m³ pro Baum muss berücksichtigt werden.

Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht (mind. 1,50 m) gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen. Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 0,70 m Höhe (ausgenommen Wege) zu überdecken.

private Parkanlage der Barmherzigen Schwestern

Die von Richtung Süden, Osten und Norden von einer bestehenden Blockrandbebauung umfasst und gegen Westen vom Mühlgang begrenzte, ca. 2,2 ha große Freilandfläche stellt ein Biotopkomplex aus offenen Grünlandbereichen und eingestreuten Obstkulturen mit landwirtschaftlicher Nutzung dar. Darüber hinaus kommt dieser Fläche als Lebensraum für verschiedene Tierarten auch eine wesentliche ökologische und Bedeutung zu. *Insbesondere der durch die großflächig zusammenhängenden Wiesenflächen bedingte, offene Charakter des vorliegenden Grünlandes, welcher durch die beinahe völlige Absenz versiegelter Flächen unterstrichen wird, verleiht der Fläche hierbei innerstädtisch ein lokales Alleinstellungsmerkmal.*

Gewässer

Der Mühlgang erfüllt hinsichtlich der Stadtökologie und –klimatologie eine wichtige städtische Funktion, weshalb die Baufreihaltung eines Pufferstreifens zum Schutz des Gewässers, der angrenzenden Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie der lokalen Klimafunktion (Speicher und Evapotranspiration) gefordert wird. Weiters dient der Abstand im Allgemeinen auch dafür, dass etwaige Pflege-, Instandhaltungs- bzw. Baumaßnahmen an der Uferböschung/mauer zukünftig erfolgen können.

Im Fließabschnitt des Bebauungsplangebiets wird die Freihaltung eines mindestens 10 m breiten Streifens zur Böschungsoberkante des Mühlgangs als erforderlich erachtet.

Ein 5 m breiter Freihaltestreifen entlang der Böschungsoberkante ist von jeglicher unter – wie auch – oberirdischer Bebauung frei zu halten und soll eine bestmögliche ökologische Aufwertung erfahren und mit standorttypischen Gehölzen bestockt werden.

Hinweis:

Für neu zu pflanzende Grünstrukturen gelten die freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz.

Für das Bauverfahren wird zusätzlich auf die separaten Stellungnahmen mit der GZ: A10/5 - 99704/2023 (Referat Grünraum und Freiraumplanung) und GZ: A10/5 – 037962/2006-38 (Referat Gewässer und Hochwasserangelegenheiten) der Abteilung für Grünraum und Gewässer verwiesen.

Die Baumauswahl und Positionierung ist mit der Abteilung für Grünraum und Gewässer im Vorfeld abzustimmen.

Zusätzlich sind Geländemodellierungen bis max. 0,50 m zulässig.

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen:

Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich. Dieser Plan ist der Abteilung für Grünraum und Gewässer im Zuge des Bauverfahrens vorzulegen und von dieser zu prüfen und freigeben zu lassen.

Befestigte Flächen, sind künstlich angelegte Flächen, die so verdichtet werden, dass der überwiegende Teil des Niederschlags nicht durch Sie hindurch versickert können. Sie sind somit ganz oder teilweise wasserundurchlässig. Z.B. asphaltierte, betonierte und gepflasterte Flächen.

www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan

7. Allgemeines

- Der 04.44.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der Einwender:innen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

