

GZ: A 14-101741/2024/0004

Bearbeiter: DI Wolfgang Walder-Weissberg

06.39.0 Bebauungsplan

„Schönaugasse – Hüttenbrennergasse – Nordweg – Froschaugasse“

VI.Bez., KG Jakomini

Graz, 20.03.2025

Dok: 06.39.0_ERL_Auflage

Auflage des Entwurfs

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 15.02.2023 ersucht Herr Mag. Jaklitsch als Eigentümer der Liegenschaft 2085, 2084/1, 63106 Jakomini um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 15.802 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich mit einer Bebauungsdichte von 0,6 – 1,2 ausgewiesen.

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)

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen für das Grundstück 2085 vor:

- Entwurf einer 5-geschossigen Wohnbebauung für ca. 40-45 Wohnungen und einer 1-geschossigen Tiefgarage. Die nördliche Fassadenflucht grenzt dabei genau an den von der Oebb vorgegebenen und im 4.0 Flächenwidmungsplan eingetragenen Freihaltebereich. Der Entwurf ist vom 18.12.2024 vom Büro Zengerer Planung erstellt worden.

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.

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

- Wohngebiet hoher Dichte § 13

Zusammenfassung des städtebaulichen Konzepts:

Ziel im Gebietsbereich ist eine ordentliche, den städtebaulichen Zielsetzungen entsprechende, zeitgemäße Entwicklung des Planungsgebiets. Die städtebaulichen Zielsetzungen legen im Allgemeinen eine bis zu sechs-geschoßige Bebauung mit ökologisch und ökonomisch qualitativ hochwertigen Freiräumen fest, um eine städtebaulich angemessene Gestaltung des Gebietscharakters zu erreichen.

Das Planungsgebiet ist heterogen bebaut und befindet sich in einer „Übergangszone“ zwischen einer vorstädtischen Blockrandstruktur und einer zeilenartig, aufgelockerten Bebauungsstruktur „jüngerer“ Jahre. Ziel des Bebauungsplanes ist es, für den als Blockrandbebauung zu erkennenden Bereich, eine Entsiegelung und Entkernung des überformten Innenhofes entsprechend dem Deckplan 1 aus den übergeordneten Planungsinstrumenten zu forcieren, die Baumassen an den Rändern zu konzentrieren und diese Bauform auf das restliche Planungsgebiet auszudehnen.

Darüber hinaus ist entsprechend dem Deckplan 1 (Schutz der Vorgärten und Innenhöfe), die Herstellung einer Vorgartenzone angestrebt, bzw. bestehende Vorgartenzone zu festigen. Dabei ist auf die Schallemission der Oebb-Bahn besonders zu reagieren.

All diese Maßnahmen führen zu einem blockrandähnlichen Bebauungsvorschlag, mit einem entsiegelten Innenhof, einer großzügigen Öffnung am Nordweg und einer gut bestockten Vorgartenzone.

Dieser volumetrische Bebauungsvorschlag, als langfristige Zukunftsvision für Neubauten gedacht, fügt sich aufgrund der Höhenzonierungen und der zukünftigen Dachlandschaft gut in die weiträumliche städtebauliche Situation ein. Dabei wird auf eine harmonische Höhenentwicklung in Bezug auf die gebaute örtliche Gegebenheit geachtet.

Weiters wird auf eine dem Umfeld entsprechende Nutzungsanpassung der Sockelzone geachtet. So wird auch ein überhöhtes Sockelgeschoß (Hochparterre) und der Ausschluss von Wohnen (als gelbe Schraffur im Planwerk dargestellt) im Kreuzungsbereich Schönaugasse – Nordweg vorgegeben.

Zur Aufwertung des der Geh- und Radwegverbindung ist eine „Querverbindung“ zwischen der Froschauergergasse und der Schönaugasse geplant.

Die PKW-Stellplätze werden in kompakt organisierten Tiefgaragen untergebracht.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wird in der Sitzung am 12.03.2025 über die beabsichtigte Auflage des 06.39.0 Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 40 Abs 6

Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 02.04.2025.

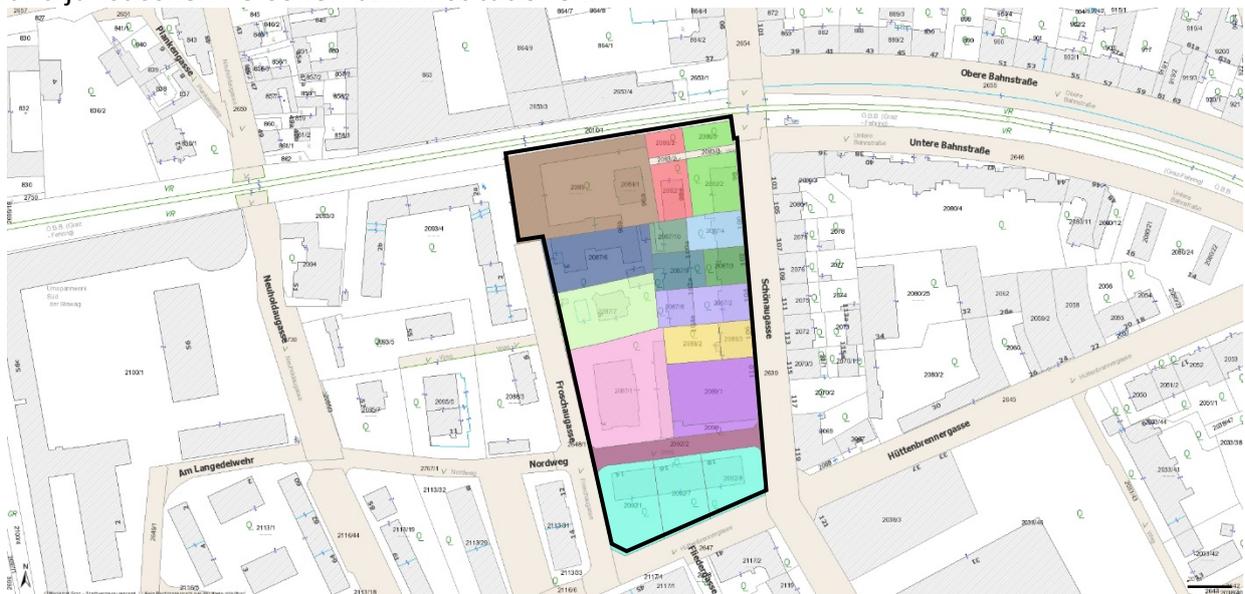
AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke werden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 03.April 2025 bis zum 30.Mai 2025 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung ist innerhalb des Auflagezeitraums vorgesehen.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 15.802 m² brutto lt. Grundbuchauszug vom 03.02.2025 auf. Derzeit steht es im grundbürgerlichen Eigentum von verschiedenen privaten und juristischen Personen bzw. Institutionen.



Katasterkarte: Auszug aus den GeoDaten-Graz.
Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

2090, 2092/8, 2087/1, 2084/1, 2087/10, 2087/6, 2086/2, 2089/2, 2087/4, 2082/2, 2085,
2087/8, 2087/2, 2089/3, 2082/1, 2086/3, 2092/7, 2087/3, 2092/2, 2089/1, 2087/7,
2092/1, 2087/9.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

GROSSRÄUMIGE - PLANERISCHE FESTLEGUNGEN

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Hinweis: Bausperre! Gilt für Projekte, die ab dem 30.12.2023 eingereicht wurden.
In blauer Farbe sind die zusätzlichen Formulierungen aus dem STEK idF. 4.08 angeführt.

Der Bauplatz liegt gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept im „Wohngebiet hoher Dichte“
lt. § 13.



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

Die schwarze
Umrandung
bezeichnet den
Bauplatz.

§ 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.

§26

Klima, Luft, Lärm

- (7) Erreichung der Klimaneutralität bis 2040 und gemeinsame Betrachtung von Klimaschutz und Klimawandelanpassung

- Beachtung der Vorgaben aus dem Grazer Klimaschutzplan bei allen Planungs- und Infrastrukturmaßnahmen
- Umsetzung und wiederkehrende Evaluierung des Grazer Klimaschutzplanes
- Evaluierung und Fortführung des Aktionsplanes Klimawandelanpassung
- Aufbau und Fortführung des Klima – Informationssystems
- Modellierung und Simulation von Klimapfaden (2050) unter Einbeziehung von künftigen Stadtentwicklungsszenarien
- Berücksichtigung von stadtklimatologischen Aspekten in Projekten der Stadtentwicklung und der Infrastrukturentwicklung
- Forcierung des Einsatzes von klimafreundlichen Baustoffen durch städtebauliche Verträge und Festlegungen in Bebauungsplänen

(7a) Erhalt stadtklimatologisch besonders sensibler Bereiche

- Erfassung und Erhalt der Funktion von besonders bedeutsamen klimawirksamen Flächen
- Keine neuen Baulandausweisungen bzw. keine Ausweisungen von Sondernutzungsflächen im Freiland, die eine nachteilige Versiegelung ermöglichen, in sensiblen Bereichen
- Überprüfung von Rückwidmungen bzw. Bebauungsbeschränkungen in betroffenen Baulandgebieten

(7b) Erhaltung der für das Kleinklima, den Luftaustausch und die Luftgüte bedeutsamen Bereiche:

- Erhalt der klimawirksamen Parkanlagen
- Erhalt großer, zusammenhängender Freilandflächen und Wälder.
- Erhalt des Murraums als klimawirksame Nord-Süd-Achse.
- Erhalt der für das Grazer Windsystem wichtigen Bereiche der Kaltluftproduktion und der Frischluftschneisen
- Erhalt von bestehenden Bäumen, Sträuchern und auch kleineren Grün- und Waldflächen, insbesondere in dicht bebauten Gebieten

(7c) Verbesserung/Reduktion von städtischen Hitzeinseln

- Einsatz von hellen Oberflächenmaterialien mit geringer Wärmespeicherfähigkeit, angestrebt wird ein Hellbezugswert zwischen 40 und 80
- Vorgabe von entsprechender Farb – und Materialgestaltung von Gebäuden in Bebauungsplänen
- Sparsamer Einsatz von großflächigen Glasfassaden und großflächigen reflektierenden Metallfassaden durch entsprechende Festlegungen in Bebauungsplänen und Wettbewerbsausschreibungen; Ausnahmen zum Zwecke solarer Energiegewinnung sind im Einzelfall zu prüfen.
- Entsiegelung und Begrünung von Plätzen und Straßenzügen nach Maßgabe funktionaler Anforderungen
- Vorschreibung von Begrünungsmaßnahmen wie Baumpflanzungen, Grünflächen, Dach- und Fassadenbegrünungen
- Beschränkung der Bodenversiegelung auf Bauflächen

(...)

(8) Weitere Verbesserung der Luftgüte insbesondere durch:

- Verringerung der Weglängen und der Zwangsmobilität durch Stärkung der Stadtteilzentren der Nutzungsdurchmischten Stadt und eines engmaschigen Wegenetzes für Geh- und Radverkehr
- Reduktion der Emission aus Verkehr durch Attraktivierung der aktiven Mobilität (Elektromobilität) und Verlagerung des unbedingt notwendigen MIV auf emissionsarme Antriebe
- Reduktion der Emissionen aus der Industrie.
- Reduktion der Hausbrandemissionen zur Reduktion der Feinstaubbelastung:
- Umsetzung und laufende Aktualisierung des Kommunalen Energiekonzeptes
- Ausbau der adäquaten Energieversorgung aus erneuerbaren Quellen.
- Einschränkung von Energieträgern mit hohen CO₂- oder Feinstaubemissionen.
- Beibehaltung der Beschränkungszonen für die Raumheizung mit Festbrennstoffen.
- Klimawirksame Bebauungsbeschränkungen in Frischluftschneisen durch Begrenzung der Gebäudehöhen und Berücksichtigung der Luftströme bei der Situierung der Baukörper (Geltungsbereich siehe Kartendarstellung „Klimatopkarte mit Planungshinweisen aus klimatologischer Sicht“ im Teil E)
- Erhöhung des Baumbestandes im dicht verbauten Stadtgebiet.
- Erhaltung der für das Kleinklima, den Luftaustausch und die Luftgüte bedeutsamen Bereiche, großer zusammenhängender Freilandflächen und der Wälder.
- Baulandrücknahmen und Bebauungsbeschränkungen in Bereichen der Kaltluftproduktion und von Frischluftschneisen auf Basis der Erkenntnisse aus dem Klimainformationssystem Graz

(9) Lärm:

- Fernhalten gebietsfremder Lärmquellen aus Wohngebieten.
- Lärmschutzmaßnahmen entlang der übergeordneten Straßenzüge und entlang bestehender bzw. zukünftiger hochrangiger Schienenverkehrsbänder (je nach vorhandenen Möglichkeiten objektseitige bzw. straßen-/bahnseitige Maßnahmen) unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.
- Standortgerechte Situierung von Industrie- / Gewerbebetrieben und Wohnanlagen.
- Schaffung ruhiger Bereiche mittels geeigneter Bebauung (z.B. geschlossene Bebauungsweise entlang von Hauptverkehrsadern, Blockrandbebauung).
- Berücksichtigung der aktualisierten Fluglärmkurven bei Baulandausweisungen
- Reduktion der Geschwindigkeit von Kfz im Stadtgebiet
- Verankerung klarer Vorgaben für Lärmobergrenzen bei Veranstaltungen in den Veranstaltungsrichtlinien (u.a. durch Beschränkung der Veranstaltungstage für einzelne Plätze)

[...]

Soziales Grün

- (10) Erhaltung bzw. Schaffung einer ausreichenden Infrastruktur an öffentlichen Freiflächen (stadtteil- und quartierbezogene Park- und Grünanlagen), insbesondere in unzureichend ausgestatteten Stadtteilen, durch entsprechende Festlegungen in der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung, insbesondere auch durch Ausweisung von Vorbehaltsflächen.
- (11) Einführung von anzustrebenden Richtwerten (m²/EW) für eine entsprechende öffentliche Freiflächenausstattung von Stadtteilen
- (12) Bereitstellung ausreichender Sport und Freizeitangebote für alle Bevölkerungsgruppen und Sicherung der dafür erforderlichen Flächen:
 - Erhaltung vorhandener Bezirkssportplätze bzw. Schaffung entsprechender Ersatzflächen, Ausweisung neuer Sport- und Bewegungsflächen.
 - Berücksichtigung von Trend-Sportarten.
 - Schaffung von generationsübergreifenden Bewegungsmöglichkeiten
- (13) Vernetzung von Biotopen, Grünflächen und Freiräumen.
- (13a) Entsiegelung und entsprechende Bepflanzung von Verkehrsinseln und Straßenbegleitgrün zur Ausbildung von ökologischen Trittsteinen im Sinne des Erhalts der Artenvielfalt und der Biodiversität nach Maßgabe der Verkehrssicherheit
- (14) Weitgehender Erhalt bestehender und Schaffung neuer Kleingartenanlagen.
- (15) Öffentliche Durchwegung und Einbindung von Kleingartenanlagen in einen Grünverbund, insbesondere bei Neuanlagen und ausschließlich unter Einbindung der Kleingartenvereine bei bestehenden Anlagen
- (16) Umwandlung von unter- bzw. nicht genutzten Kleingärten bevorzugt in öffentliche Parkanlagen.
- (17) Schaffung bzw. Unterstützung von Gemeinschaftsgärten und interkulturellen Gärten, bevorzugt in dicht bebauten Gebieten.
- (18) Evaluierung und Überarbeitung Weiterentwicklung des Sachprogrammes Grünraum sowie der Biotopkartierung.

§26

Baulanddurchgrünung

- (19) Schutz, Pflege und Erweiterung der vorhandenen Vegetation im öffentlichen Raum:
 - Erhalt bestehender Alleeen zumindest in ihrer Struktur.
 - Schaffung von begleitenden Baumreihen bei der Neuanlage bzw. der Umgestaltung von Straßen und Straßenräumen.
 - Einsatz von Strauchpflanzungen, Staudenbeeten und Blühwiesen u.dgl. zur Bepflanzung von Verkehrsinseln, von Baumscheiben und in Bereichen ohne Baumstandorteignung
 - Entsiegelung bestehender Sperrflächen im Straßenraum
- (20) Erhöhung des Baumbestandes im dicht verbauten Stadtgebiet.
 - Erhalt und weiterer Aufbau des
- (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.
- **Forcierung von Fassadenbegrünungen, bevorzugt in erdgebundener Ausführung**

(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.

(22a) Nachhaltiger Umgang mit Hang- und Oberflächenwässer zur Grundwasseranreicherung, zur Schadensminimierung bei Starkregen sowie als Klimawandelanpassungsmaßnahme

- Flächendeckende Untersuchung des Stadtgebietes zur Identifizierung von stark betroffenen Gebieten insbesondere auf Basis der Erkenntnisse des KIS, der Topographie, der Baugrundkarte und der Versiegelungskarte
- Erhöhung des zu erhaltenden Mindestanteil an gewachsenen Boden in den stark betroffenen Bereichen; dabei ist mindestens ein Wert von 20% festzulegen
- Erstellung von Niederschlagswässerbewirtschaftungskonzepten in Bebauungsplanverfahren in stark betroffenen Gebieten
- Nutzung auch privater Niederschlagswässer zur Bewässerung des Straßenbegleitgrüns, sofern im öffentlichen Interesse
- Anwendung des sog. Schwammstadtprinzip in versiegelten Bereichen

(23) Beschränkung der Bodenversiegelung.

(23a) Festlegung eines Grünflächenfaktors entsprechend der Bereichstypen des räumlichen Leitbildes; Vollzug der Umsetzung des Grünflächenfaktors in sämtlichen baubehördlichen Verfahren und in den Verfahren gemäß STROG

(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 60m^2 ~~300m^2~~ , sofern die Dachbegrünung nicht zur Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erforderlich ist.

Eine extensive Dachbegrünung ist mit einer Vegetationstragschicht von mind. 15cm auszuführen.

In Bereichen mit schlecht sickerfähigem Boden und entsprechender Hang- bzw. Oberflächenwasserproblematik ist die Dachbegrünung überwiegend als intensive Dachbegrünung auszuführen.

Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden. Intensiv begrünte (auch betretbare) Dachflächen sind hierbei als begrüntes Dach zu werten. Darüber hinaus sind Ausnahmen für Anlagen zur erweiterten Nutzung von Solarenergie nach Maßgabe der mikroklimatischen Auswirkungen zulässig. Fotovoltaikanlagen sind bevorzugt in Kombination mit einem Gründach zu errichten.

~~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 Altstadtsschutzzonen sind Ausnahmen auf Basis eines Gutachtens der Altstadterhaltungskommission zulässig. **Ebenso sind Ausnahmen im Bereich von denkmalgeschützten Objekten zulässig.**

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

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

(26) Schutz und Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen insbesondere durch:

- Pflicht zur Erstellung von Bebauungsplänen für Bereiche mit bestehender oder angestrebter Blockrandbebauung. Die davon betroffenen Gebiete und damit verknüpften Kriterien sind im Flächenwidmungsplan festzulegen.
- Sicherung der Qualität von Innenhöfen als ruhige, gut begrünte Räume, gegebenenfalls Entsiegelung und Reduktion konfliktträchtiger Nutzungen. Bei geeigneten Höfen ist eine Gliederung in Teilräume von angemessener Größe und kompaktem Zuschnitt zulässig, wobei jedoch die Auswirkungen auf den Wohnungsbestand zu berücksichtigen sind.
- Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche.
- Überschüttung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen Einbauten mit einer ökologisch wirksamen Vegetationstragschicht.

- Erhalt eines ökologisch wirksamen Mindestanteils an gewachsenem Boden (Regenwasserversickerung). Es sind zumindest 30% der jeweils zugeordneten Hoffläche anzustreben nachzuweisen.

(27) Erhalt und Fortführung bzw. Wiederherstellung der bestehenden Vorgartenzonen

§28

Soziale Infrastruktur

[...]

Kunst und Kultur, Baukultur

- (5) Umsetzung und ständige Weiterentwicklung des „Weltkulturerbe Historische Altstadt Graz – Managementplans 2007“.
- (6) Ausbau und Sicherung einer hohen Gestalt- und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums (Architektur bis hin zur Stadtmöblierung, Kunst im öffentlichen Raum):
 - Weitgehende Erhaltung und Attraktivierung der alten Ortszentren.
 - Attraktivierung der Einfahrtsstraßen.
 - Schaffung von attraktiven öffentlichen Räumen auch in den Außenbezirken.
 - Reduktion bzw. verbesserte Integration von Werbeanlagen in das Stadtbild.
- (7) Erhalt des Engagements der Stadt Graz für eine hochwertige Baukultur:
 - Bekenntnis zu qualitätsvoller architektonischer Gestaltung und weiterhin Forcierung des Wettbewerbswesens bzw. anderer qualitätssichernder Verfahren zur Erreichung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität.
 - Fortführung des gelungenen Weges der Kombination zeitgenössischer Architektur mit der historischen Bausubstanz in den Stadtteilen.
 - Beurteilung der Einfügung von baulichen Maßnahmen anhand der Gestaltqualität sowohl nach städtebaulichen als auch architektonischen Maßstäben.

(...)

[...]

Gesundheit

(...)

- (13a) Förderung eines gesundheitsbewussten Verhaltens in der Bevölkerung insbesondere durch
 - Berücksichtigung des gesundheitlichen Aspekts bei der verkehrsinfrastrukturellen Planung von Bauvorhaben
 - Kontinuierlicher Ausbau sicherer und barrierefreier Geh- und Radwege
 - Reduktion von Emissionen und Lärm aus dem Nahverkehr durch Priorisierung von Geh- und Radverkehr
 - Erhalt und Weiterentwicklung der regionalen Lebensmittelversorgung und der Produzentenmärkte
 - Erfassen und Kommunikation von klimawandelbedingten Veränderungen in Flora und Fauna sowie der angemessenen Reaktionen
 - Gewährleistung von adäquaten Müllentsorgungsbereichen im öffentlichen Raum sowie in den privaten Wohnanlagen

(13b) Sicherstellung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum unter dem Aspekt des Klimawandels und der Klimakrise insbesondere durch:

- Verringerung der sommerlichen Überhitzung und der Entstehung von Hitzeinseln insbesondere durch Baumpflanzungen
- Durchgrünung und Beschattung des öffentlichen Raums (Straßen, Wege und Plätze)
- Bereitstellung des Elements Wasser im öffentlichen Raum (Kühlung, Trinkbrunnen), Nutzung von Meteor- und Fließgewässer
- Entwicklung von klimawirksamen Standards für den öffentlichen Raum

[...]

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 schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):



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

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Der Bauplatz liegt außerhalb der Altstadtschutzzone.
Gemäß Grazer Altstadterhaltungsgesetz 2008 ist innerhalb der Altstadtschutzzonen die Erstellung eines Gutachtens gemäß GAEG i.d.g.F (Grazer Altstadt-Erhaltungsgesetz) erforderlich.
- Der Bauplatz liegt außerhalb des Überflutungsbereiches HQ 30

- Verkehr (Deckplan 3):



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungs-konzept (idgF).

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

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

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln des Planungsgebietes (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.

- Verkehrslärm (Deckplan 4):



Auszug aus dem Deckplan 4 zum 4.0 Stadtentwicklungs-konzept (idgF).

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Schönaugasse:	65 bis 70 dB (LAeq, Nacht)
Nordweg:	55 bis 60 dB (LAeq, Nacht)
Froschaugasse:	44 bis 50 dB (LAeq, Nacht)
Schienenlärm:	50 bis 55 dB (LAeq, Nacht)

- Einkaufszentren (Deckplan 5):



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

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Die Errichtung von Einkaufszentren ist ausgeschlossen.

Die Errichtung von sonstigen Handelsbetrieben richtet sich in den jeweiligen Baugebietskategorien nach den Bestimmungen des §30 StROG 2010.

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

Hinweis: Bausperre! Gilt für Projekte, die ab dem 30.12.2023 eingereicht wurden.

In blauer Farbe sind die zusätzlichen Formulierungen zum 1.0 räumlichen Leitbild, die im Zuge der Änderungen des STEK idF. 4.08 entstanden sind, angeführt.

Der Planungsbereich befindet sich im Bereichstyp „Geschoßbau“ Im Teilraum Nr. 9 (Jakomini Süd – Schönau)



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes:

Geschoßanzahl:	<i>Mind. 3G</i>
Bebauungsweise:	<i>keine verbindlichen Festlegungen</i>
Lage zur Straße:	<i>keine verbindliche Festlegungen</i>
Funktionsdurchmischung:	<i>im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – im straßenseitigen Erdgeschoß;</i>
Begrünung, Einfriedung, Sichtschutz:	<i>keine verbindlichen Festlegungen;</i>

*Zulässige Formen
der Parkierung:*

Tiefgarage (im Neubaufall), allenfalls Hochgaragen im Übergang zu stark emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW- Stellplätze in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar.

sonstige Festlegungen:

Ausschluß von straßenseitigen, offenen Erschließungen

Ergänzende Festlegungen:

Schaffung von emissionsgeschützten Freiräumen

Im Erläuterungsbericht zum 1.0 Räumlichen Leitbild wurden zum konkreten Bereichstyp bzw. Teilraum, folgende Zieldefinitionen formuliert:

Ziele für den Bereichstyp:

- *Schaffung einer raumbildenden Bebauung und Schaffung von unterschiedlichen Raumabfolgen, Vermeidung gestalterischer Monotonie*
- *Schaffung von lärmgeschützten adäquaten Frei- und Grünraumflächen für Begegnung und Kommunikation*
- *Sicherstellung von Funktionsvielfalt und -offenheit zumindest in den Erdgeschoßzonen im Neubaufall*
- *Beachtung der Maßstäblichkeit der Umgebung, gegebenenfalls abtreppende Übergänge zu niedrigeren angrenzenden Typologien*
- *Im Zuge von Sanierung bestehender Baubestände Beseitigung von Gestaltungsdefiziten wie beispielsweise großflächigen Abstellflächen bzw. versiegelte Flächen generell*
- *Nutzungsangepasste Gestaltung von Frei- und Grünräumen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten*
- *Sicherstellung einer öffentlichen Nutzung von Fuß- und Radwegen, Vermeidung baulicher Barrieren, Durchlässigkeit für Fuß- und Radverkehr sichern*
- *Förderung des gesellschaftlichen Zusammenhalts durch gemeinschaftlich genutzte Räume und Ergänzung von Funktionen des Alltags je nach Lage/ Bedarf (z.B. Kindertagesbetreuung) inkl. Erhöhung des Angebotes entsprechender Frei- und Grünräume*

Zielbeschreibung für den Teilraum 9:

- *Die Mur stellt das städtebauliche Rückgrat des Teilraums dar und soll als Naherholungsachse weiterentwickelt werden.*
- *Die Anbindung der Siedlungsräume an die Murachse soll durch fußläufige Vernetzung innerhalb des Teilraums insbesondere bei Entwicklung der vorhandenen Konversionsbereiche verbessert werden.*
- *Siedlungsgebiete nördlich der Olympiawiese eignen sich in Anbetracht der guten Infrastruktur für eine systematische Nachverdichtung, jeweils unter Beachtung der charakteristischen Hofsituationen.*
- *Angestrebt wird die Weiterentwicklung des nutzungsdurchmischten Wohnquartiers.*

§9 Ausnahmebestimmungen

Abweichend von den obig aufgezählten 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.

(1) Ausnahmen hinsichtlich Geschoßanzahl:

- Lage im Bereich eines festgelegten Hochhausstandortes
- Setzung eines kleinräumigen städtebaulichen Akzentes im Sinne des Ortsbildes (zB: Überhöhung der Ecke im Bereich von Blockrandbebauungen)
- Ausbildung eines kleinräumigen Übergangs zu erhaltenswerten Beständen
- Wenn unter Einhaltung der Bestimmung ein rechtswidriger Zustand gemäß Stmk. Baugesetz entstände
- Im Zuge einer großen zusammenhängenden Planung im Zusammenhang mit qualitätssichernden Maßnahmen und/oder Verfahren
- wenn eine höhere Geschoßzahl erforderlich ist, um dem Straßenbild gerecht zu werden
- wenn dies den Erhalt von schützenswerten Bestandsbäumen ermöglicht
- bei Zu- und Umbauten hinsichtlich der Mindestgeschoßanzahl

Grünflächenfaktor

[...]

§ 3 Berechnung des Grünflächenfaktors und Baumbonus:

(1) Der Grünflächenfaktor: 0,8

(...)

(5) Der festgelegte Grünflächenfaktor kann in jedem einzelnen Bereichstyp unterschritten werden. Voraussetzung für diese Unterschreitungsmöglichkeit ist die Einhaltung des Verbesserungsgebotes und eine der folgenden Bauführungen:

1. Bei Neubauten auf bereits rechtmäßig bebauten Bauplätzen, auf welchen der festgelegte Grünflächenfaktor im Bestand nicht erreicht wird, wenn diese nicht zu einer gänzlichen Neuordnung des Bauplatzes führen.
2. Bei Zubauten auf bereits rechtmäßig bebauten Bauplätzen, auf welchen der festgelegte Grünflächenfaktor im Bestand nicht erreicht wird.
3. Voraussetzung für die Unterschreitung des Grünflächenfaktors ist jeweils die Wahrung der Verhältnismäßigkeit zwischen der geplanten baulichen Maßnahme und dem Ausmaß der zwingend erforderlichen Verbesserung.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:



Karte: Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017: Auszug aus den GeoDaten-Graz.

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Für das gesamte Planungsgebiet ausgenommen die Grundstücke 2082/1, 2083/2, 2086/2 (grüner Umrandung) Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)

Für die Grundstücke 2082/1, 2083/2, 2086/2 (grüne Umrandung): Kurz- mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025)

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

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



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

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

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

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

Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Gemäß Deckplan 1 befindet sich der Bearbeitungsbereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone (Bebauungsplanpflicht in geschlossenen Siedlungsbereichen zum Schutz und zur Revitalisierung mit Innenhöfen und Vorgärten gem. § 26 Abs 26 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan).

- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan: Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- 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; [...]“

Der Bauplatz liegt außerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwassers.

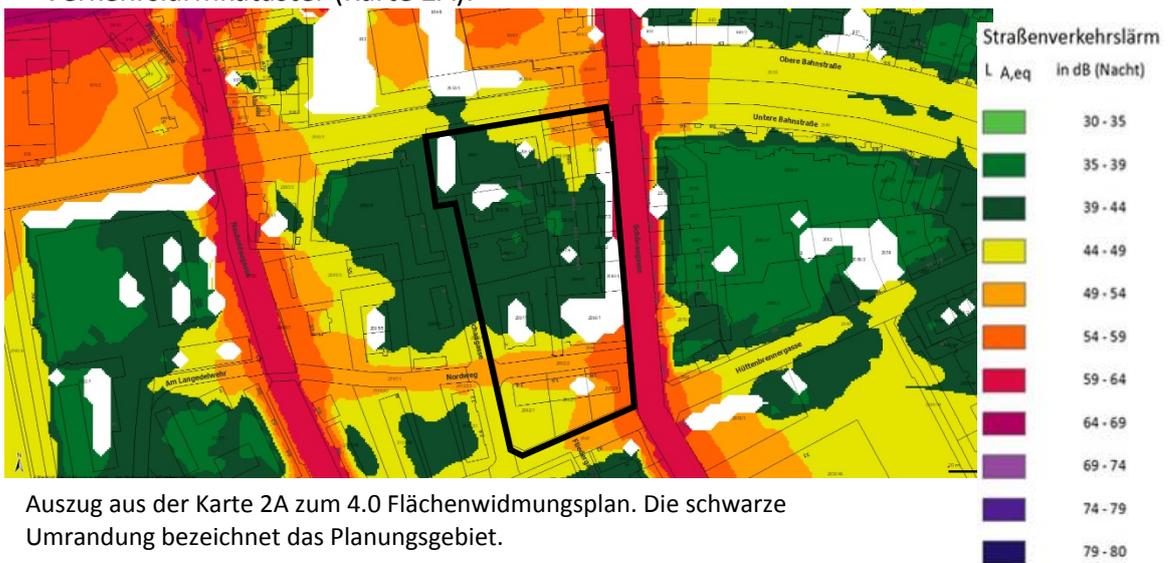


Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet

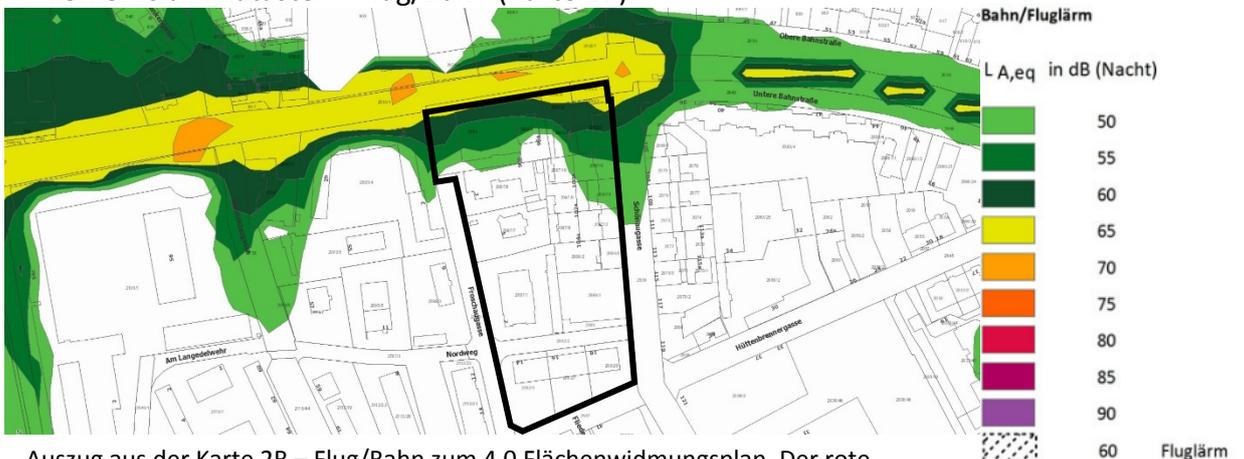
Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

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



Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

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



Auszug aus der Karte 2B – Flug/Bahn zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Der rote Pfeil bezeichnet den Bauplatz.

- Nutzungsbeschränkungen(Karte 6):
Keine Ersichtlichmachung

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen :

- Baumschutzverordnung: Lage innerhalb des Gültigkeitsbereichs

Fließpfadkarte:



Auszug aus den GeoDaten Graz-Fließpfadkarte.

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet

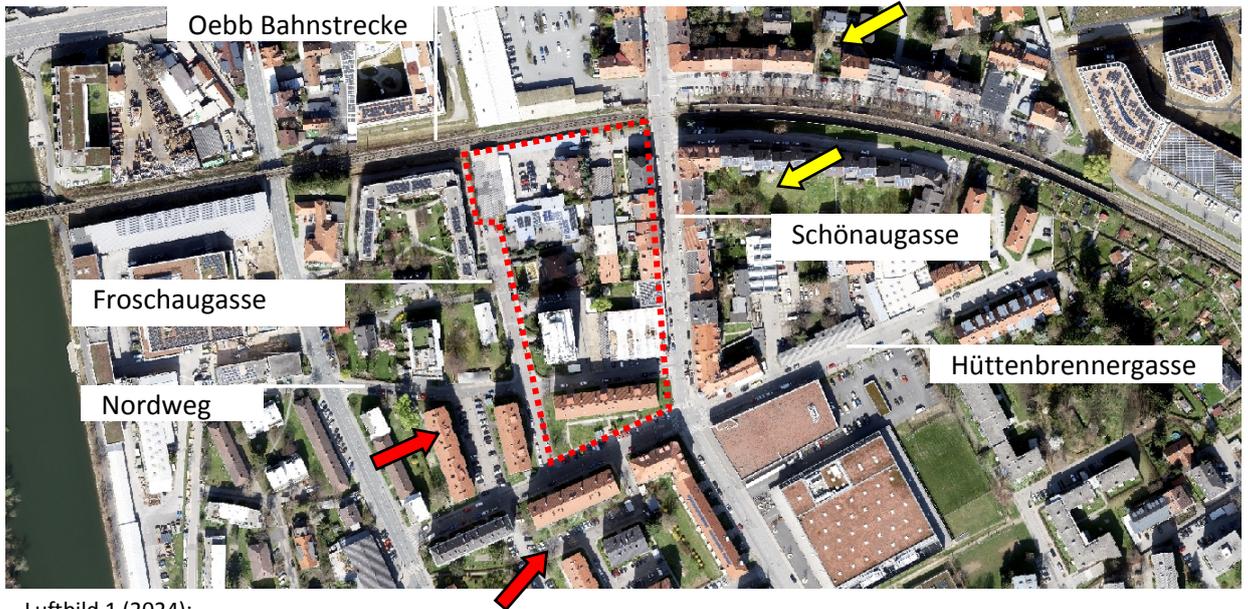
Es sind Fließpfade am Grundstück nicht ersichtlich

Neigungskarte:



Neigungskarte: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet

- Situierung und Umgebung



Luftbild 1 (2024):

Auszug aus den GeoDaten-Graz.

Die rot-punktierte Umrandung kennzeichnet das Planungsgebiet.

Die gelben Pfeile kennzeichnet das Gebiet der zeilenartigen Bebauung

Die roten Pfeile kennzeichnet das Gebiet blockrandähnlicher Bebauung



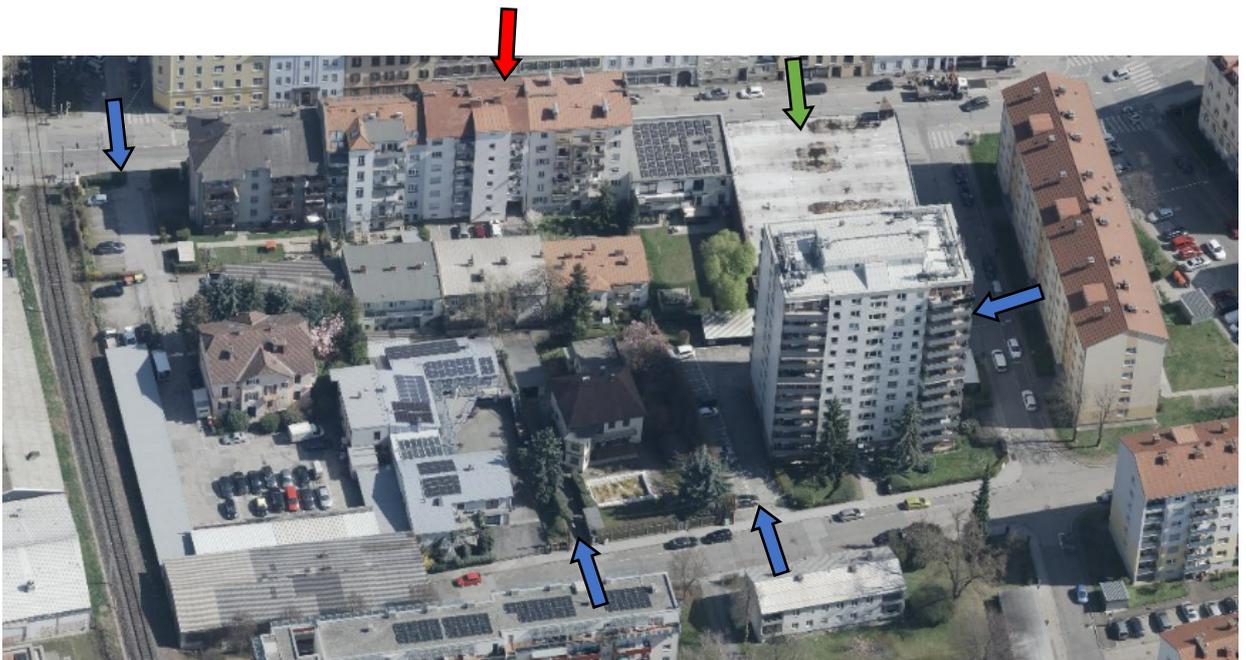
Luftbild 2 (2024):

Auszug aus den GeoDaten-Graz.

Die rot-punktierte Umrandung kennzeichnet das Planungsgebiet.



Luftbild 3 (2024):
 Schrägaufnahme©Stadt Graz – Stadtvermessung – Bez.: Ost FW_42_3595
 Blick in östliche Richtung – Die weiß-punktierte Umrandung kennzeichnet das Planungsgebiet.



Luftbild 4 (2024):
 Schrägaufnahme©Stadt Graz – Stadtvermessung – Bez.: Ost FW_42_3595
 Blick in östliche Richtung – Die weiß-punktierte Umrandung kennzeichnet das Planungsgebiet.
 Grundsätzlich gut zu erkennen die fast vollständige Bebauung des „Innenhofes“ und der Gesamteindruck der heterogenen Bebauung des Planungsgebiets.
 Die blauen Pfeile kennzeichnen bestehende, asphaltierte Zufahrten für den KFZ-Verkehr in den Innenhof.
 Der grüne Pfeil kennzeichnet die hallenartige Bebauung.
 Der rote Pfeil kennzeichnet die „Spuren“ einer gründerzeitlichen Bebauungsstruktur.

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt am linken Murufer im Bereich südlich des Schönaugürtels bzw. der Bahnstrecke zum Ostbahnhof, im Bezirk Jakomini. Direkt umschlossen ist das Planungsgebiet von der Schönaugasse, der Hüttenbrennergasse, dem Nordweg und der

Froschaugasse. Das gesamte Planungsgebiet ist bereits heterogen bebaut und wird durch unterschiedliche Gebäudetypologien von Einfamilienhäusern, verdichtetem Flachbau über Hallenbauwerke bis zum Wohnhochhaus charakterisiert. Augenscheinlich ist der strukturell erkennbare „Wandel“ vorstädtischer Blockrandbebauung bzw. dessen strukturelle Spuren der sich nordöstlich des Planungsgebiets in Richtung Südwesten, in eine aufgelockerte, offene städtebauliche Bebauungsstruktur hin verändert. Innerhalb dieser Strukturellen „Übergangszone“ befindet sich das gegenständliche Planungsgebiet (vgl. Luftbild 1). Über das gesamten Planungsgebiets verteilt befinden sich immer wieder private Zufahrtsstraße (vgl. Luftbild 4).

Kleinräumige Umgebung / bestehende Situation

Das Planungsgebiet ist bebaut und weist Bestandsgebäude auf.

Schönaugasse:

Entlang der Schönaugasse zwischen der „Ostbahntrasse“ und der Hüttenbrennergasse befinden sich straßenraumbildend, 2- 6 geschoßige Bebauungen (Alt- und Neubaugeschoße) unterschiedlichster Entstehungsjahre mit Flach-, Pult-, Sattel- oder Waldmdächern (vgl. Luftbild 4). Im Kreuzungsbereich Schönaugasse – Nordweg befindet sich eine hallenartige, das gesamte Grundstück einnehmende, Bebauung (vgl. Luftbild 4.) Die Straßenrandbebauung im „mittleren“ Teil des Planungsgebiets, zeigt noch bestehende gründerzeitliche Bebauungen.

Die Gesamthöhen der Bebauungen entlang dieses Straßenabschnittes liegen ca. zwischen 7,0 m und 23 m, an der östlichen Straßenseite sogar bei ca. 25,0 m (vgl. Luftbild 3).

Die Sockelzone innerhalb des Straßenabschnittes ist im Kreuzungsbereich zum Nordweg hin durch Geschäftslokale bespielt. Auch auf der östlichen Straßenseite zeichnet sich eine Geschäftsnutzung in der Sockelzone ab.

Anschließend an diese Geschäftslokale finden sich Bebauungen mit erhöhtem Sockel und Fassadenöffnungen die auf dahinterliegende Wohnsituationen hinweisen.



Foto 1:
Blick in westliche Richtung vom Bahnübergang der Ostbahnstrecke - Schönaugasse aus;

Die „Ostbahnstrecke“ der Oebb am nördlichen Ende des Planungsgebiets, markiert einen starken Einschnitt in das städtische Gefüge.

Gut ersichtlich die private Zufahrtsstraße in den „Innenhof“ des Planungsgebiets (gelber Pfeil).



Foto 2:
Blick in südliche Richtung
vom Bahnübergang der
Ostbahnstrecke -
Schönaugasse aus;

4- 6-geschoßige
Bebauungen säumen den
Straßenraum entlang der
Schönaugasse, rechts im
Bild.

Gut ersichtlich die private
Zufahrtsstraße in den
„Innenhof“ (gelber Pfeil).



Foto 3:
Blick in südliche Richtung
von der Schönaugasse 98
aus;

4-geschoßige Bebauungen
säumen den monoton
wirkenden Straßenraum
entlang der Schönaugasse,
sowohl östlich als auch
westlich.



Foto 4:
Blick in süd-westliche
Richtung von der
Schönaugasse 105 aus;

4- 6-geschoßige
Bebauungen säumen den
monoton wirkenden
Straßenraum entlang der
Schönaugasse, sowohl
östlich als auch westlich.



Foto 5:
Blick in nördliche
Richtung aus dem
Kreuzungsbereich
Schönaugasse - Nordweg;

Gut ersichtlich der
wechsel von 6-
geschoßigen
Wohnhäusern zu 2-
geschoßigen Gebäuden
und die öffentlich
wirksam genutzte
Sockelzone (gelbe Pfeile).



Foto 6:
Blick in westliche Richtung
aus dem Kreuzungsbereich
Schönaugasse - Nordweg;

Gut ersichtlich die
beginnende Heterogenität
der Bebauungen des
Planungsgebiets.
Mehrgeschoßige
Wohnhochhäuser und
hallenartige Bebauungen
durchwoben von
asphaltierten aber auch
begrünten
Vorgartenzonen,
charakterisieren diesen
Bereich.



Foto 7:
Blick in südöstliche
Richtung aus dem
Kreuzungsbereich
Schönaugasse - Nordweg;

Gut ersichtlich der
Kreuzungsbereich
Hüttenbrennergasse –
Schönaugasse und die
unterschiedlich hohe
Bebauung und die
öffentlich wirksam
genutzten Sockelzonen
(gelbe Pfeile).

Nordweg

Entlang des Nordweg zwischen der Schönaugasse und der Froschaugasse befinden sich straßenbegleitend, 2- 13 geschoßige Bebauungen unterschiedlichster Entstehungsjahre mit Flach- oder Satteldach. Im Kreuzungsbereich Froschaugasse – Nordweg befindet sich das 13-geschoßige Wohnhochhaus, welches einen Bruch in der ortsüblichen Bebauungshöhe (max. 6-Geschoße + Satteldach) darstellt (vgl. Luftbild 4).

Die Gesamthöhen der Bebauungen entlang dieses Straßenabschnittes liegen ca. zwischen 7,0 m und 40 m (Hochhaus). Die Gesamthöhe der Zeilenbebauung im nördlichen Bereich des Planungsgebiets, zwischen der Hüttenbrennergasse und dem Nordweg, liegt bei ca. 22,0 m (vgl. Luftbild 4).

Die Sockelzone der 2-geschoßigen Bebauung, nördlich des Straßenabschnittes, ist im Kreuzungsbereich zur Schönaugasse hin durch eine öffentlich wirksame Funktion bespielt. In diesem Bereich sind mehrere Parkplätze dem Gebäude vorgelagert. Gegenüber liegt die 6-geschoßige Zeilenbebauung mit erhöhtem Erdgeschoß und vorgelagerter Vorgartenzone. Weiterführend, Richtung Westen stellt sich der Nordweg, durch seine angrenzende in offener Bauweise errichtete teilw. 7-geschoßige Zeilenbebauung, als gut durchgrünter Gebietsbereich dar.



Foto 8:
Blick in westliche Richtung
aus dem Kreuzungsbereich
Schönaugasse - Nordweg;

Gut ersichtlich die unterschiedlich hohe Bebauung und die öffentlich wirksam genutzte Sockelzone und deren vorgelagerte Parkplätze, rechts im Bild.

Weiters gut ersichtlich die 6-geschoßige Zeilenbebauung mit Vorgartenzone, links im Bild



Foto 9:
Blick in westliche Richtung
aus dem Kreuzungsbereich
Schönaugasse - Nordweg;

Gut ersichtlich der voll versiegelte, mit Garagen bebauter „Innenhof“ und die zugehörige Zufahrt.

Weiters gut ersichtlich die flache Bebauung im Vordergrund und die im Hintergrund hervortretende mehrgeschoßige straßenraumbildende Bebauungen.



Foto 10:
Blick in nördliche Richtung
aus dem Kreuzungsbereich
Froschaugasse - Nordweg;

Gut ersichtlich die
unverhältnismäßig hohe
Wohnhausbebauung und
die teilweise gut
begrünt
Vorgartenbereiche.



Foto 11:
Blick in nördliche Richtung
aus dem Kreuzungsbereich
Froschaugasse - Nordweg;

Weiterführend, Richtung
Westen stellt sich der
Nordweg, durch seine
angrenzenden in offener
Bauweise errichtete teilw.
7-geschoßige
Zeilenbebauung, als gut
durchgrünter
Gebietsbereich dar.

Froschaugasse

Entlang der Froschaugasse zwischen der Hüttenbrennergasse und der „Ostbahnstrecke“ befinden sich straßenbegleitend, 2- 7 geschoßige Bebauungen unterschiedlicher Entstehungsjahre mit Flach-, Sattel-, oder Walmdach. Dabei ist im südlichen Bereich eine Struktur bestehend aus Zeilenbebauungen ähnlicher Entstehungsjahre klar erkennbar. Im nördlichen Bereich, zur Oebb-Bahnstrecke hin, wird diese „einheitliche“ Bebauungsstruktur durch eine heterogene Struktur unterschiedlicher Entstehungsjahre, „abgelöst“. Dabei befindet sich, wie bereits erwähnt, im Kreuzungsbereich Froschaugasse – Nordweg, das 13-geschoßiges Wohnhochhaus, welches die beschriebene Änderung der Bebauungsstruktur deutlich aufzeigt (vgl. Luftbild 4). Teilweise sind ab hier, in offener Bauweise errichtete Einfamilienhäuser oder flach gebaute (max. 2-geschoßig) Objekte vorhanden (vgl. Foto 1, u. 2).

Die Froschaugasse endet im nördlichen Bereich zur Oebb-Strecke hin als Sackgasse. Die Gesamthöhen der Bebauungen entlang dieses Straßenabschnittes liegen ca. zwischen 7,0 m und 40 m (Hochhaus). Die Gesamthöhe der Zeilenbebauung im

nördlichen Bereich des Planungsgebiets, zwischen der Hüttenbrennergasse und dem Nordweg, liegt bei ca. 22,0 m (vgl. Luftbild 4).

Die Sockelgeschoße der Bebauungen sind erhöht ausgeführt. Der Straßenraum definiert sich überwiegend durch eine gut begrünte Vorgartenzone. Die Zeilenbebauung im Bereich zwischen Froschaugasse – Hüttenbrennergasse – Nordweg weist im südwestlichen Teilbereich eine große, begrünte private Freifläche aus, die ohne Einfriedungen direkt mit den umgebenden Straßenraum übergeht.



Foto 12:
Blick in südliche Richtung
von der Froschaugasse 3
aus;

Dieser Bereich der
Froschaugasse hat gut
begrünte Vorgartenzonen
und teilweise jedoch
überhöhte Einfriedungen.



Foto 13:
Blick in östliche Richtung
von der Froschaugasse 6
aus;

Dieser Bereich zeigt den
heterogene
Bebauungsstruktur.
Einfamilienhäuser situiert
neben dem 13-
geschoßigen
Wohnhochhaus.



Foto 14:
Blick in westliche Richtung
am nördlichen Ende der
Froschaugasse;

5-geschösiges Bebauung
mit Flachdach links im Bild.
Das Ende der Straße ist
durch eine von Pflanzen
überwucherte
Gewerbehalle bestimmt.



Foto 15:
Blick in östliche Richtung
am südlichen Ende der
Froschaugasse;

Die große, begrünte
private Freifläche der 6-
geschösiges
Zeilenbebauung
„verschmilzt“ ohne
Einfriedungen direkt mit
dem umgebenden
Straßenraum.

Im Hintergrund noch gut
erkennbar auch noch die
in weiterfolge 4-
geschösiges Bebauung
(Altbaugeschoße).



Foto 16:
Blick in südliche Richtung
am südlichen Ende der
Froschaugasse;

Gut ersichtlich die große
begrünte Freifläche“ ohne
Einfriedungen direkt mit
dem umgebenden
Straßenraum auslaufend
und die mit einer kleinen
Vorgartenzone versehene,
6-geschösiges Bebauung
der umgebenden
Liegenschaften, mit
erhöhtem Sockelgeschoße.

Die Hofsituation des östlichen Planungsgebiets.

Wie schon aus den Luftbildaufnahmen klar ersichtlich wird, ist die Hofsituation durch unterschiedliche Bebauungen stark beansprucht. Dabei charakterisieren, 2-geschoßige Wohnbebauungen, versiegelte Flächen inkl. zugehöriger Gewerbebetriebe, Versiegelungen durch Stellplätze und eine vollflächig, von einem hallenartigen Objekt überbaute Liegenschaft, den Innenhof.



Foto 17:
Blick in westliche Richtung
am nördlichen Ende des
Planungsgebiets.;

Gut zu erkennen, die
versiegelte Fläche und die
private Zufahrtsstraße ins
„Innere“ des
Planungsgebiets.

Die Momentaufnahme
zeigt auch die direkt
angrenzende
Ostbahnstrecke der Oebb.



Foto 18:
Blick in südwestliche
Richtung im nördlichen
Bereich des
Planungsgebietes.

Gut zu erkennen, die
versiegelte Fläche im
„Inneren“ Planungsgebiets
und die heterogene
Bebauung mit dem 13-
geschoßigen
Wohnhochhaus im
Hintergrund.

Fensteröffnung an der
Grundstücksgrenze –
gelber Pfeil.



Foto 19:
Blick in östliche Richtung im nördlichen Bereich des Planungsgebietes.

Gut zu erkennen, die 1-geschoßige Bebauung (gewerblich genutzt) im Vordergrund und die dahinterliegende 4-geschoßige Wohnbebauung mit Balkone an der Schönaugasse (grüner Pfeil).

Für das Grundstück 2082/1 gibt es ein bewilligtes Bauvorhaben (gelber Pfeil).

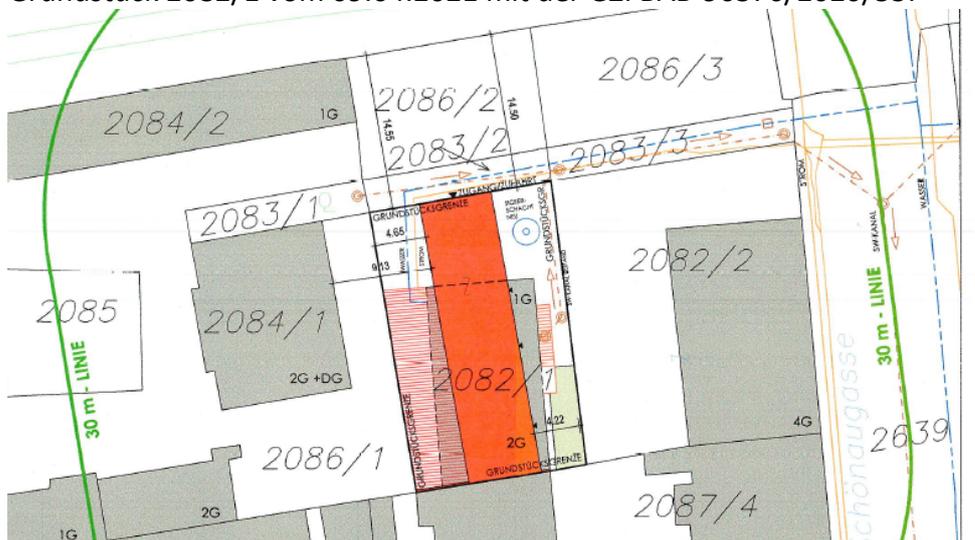


Foto 20:
Blick in südliche Richtung in die Innenhofbebauung in „2ter Reihe“ parallel zur Bebauung entlang der Schönaugasse.

Wenige Grünflächen bzw. Freiflächen und 1-2-geschoßige „Hofbebauungen“ skizzieren den Charakter der Bebauungsstruktur entlang der Schönaugasse.

Für das Grundstück 2082/1 gibt es ein bewilligtes Bauvorhaben (gelber Pfeil).

Einschub: bewilligtes 2-geschoßiges Bauvorhaben auf dem Grundstück 2082/1 vom 09.04.2021 mit der GZ: BAB-96376/2020/33:



Auszug aus den bewilligten Planunterlagen mit der GZ: BAB-96376/2020/33

Dargestellt ist der Lageplan

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist annähernd eben.

Er weist im südlichen Bereich der der Zeilenbebauung und im Bereich zwischen dem Wohnhochhaus und der hallenartigen Bebauung an der Schönaugasse vereinzelte Bestockung auf.

Gemäß der Beurteilung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 10.10.2024 mit der GZ A10-5 – 129753/2024 sind folgende Bäume zu erhalten:

Pappel auf Grstk 2089/2
 Magnolie auf Grstk 2087/7
 Bergahorn auf Grstk 2092/1
 Bergahorn auf Grstk 2092/1
 Kirsche auf Grstk 2092/1
 Bergahorn auf Grstk 2092/8

- Umwelteinflüsse
 Siehe bestehende Planungsgrundlagen

- Infrastruktur (welche Einrichtungen und in welcher Erreichbarkeit)

Versorgungsinfrastrukturen für den täglichen Bedarf sind im Umkreis von 70 m – 200 m in den umliegenden Straßen vorhanden.

Nächstgelegene Lebensmittelmärkte:

3 Lebensmittelmärkte, Neuholdaugsse 68, Schönaugasse 121 und Schönaugürtel 26, befinden sich in ca. 70 m – 200 m Entfernung.

Nächstgelegene Schulen:

- VS Graz-Krones Expositur/Brockmanngasse 119/ ca. 400 m Entfernung
- VS Graz-Krones Expositur/Brockmanngasse 119/ ca. 400 m Entfernung
- VS Graz-Schönau / Neuholdaugsasse 93/ ca. 500 m Entfernung
- BORG Graz / Monsbergergasse 16 / ca. 1000 m Entfernung
- BHAK Medien HAK Graz / Monsbergergasse 16 / ca. 1000 m Entfernung

Nächstgelegener Kindergarten:

- Städtischer Kindergarten Widowitzgasse/ Widowitzgasse 11/ ca. 300 m Entfernung
- WIKI Kindergarten Angergasse / Angergasse 41 / ca. 550 m Entfernung
- WIKI Kindergarten/Krippe Styria / Gadollaplatz 1 / ca. 800 m Entfernung

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

MIV (motorisierter Individualverkehr):

Die Anbindung an das Bebauungsplangebiet erfolgt über das öffentliche Straßennetz Froschaugasse – Nordweg – Hüttenbrennergasse - Schönaugasse.

ÖV (öffentlicher Verkehr):

Durch die Nähe zu den ÖV-Haltestellen:

- Hüttenbrennergasse mit den Linien 74, 34E, 671
- Fliedergasse mit den Linien 34E, 34, 66 und der
- Graz Josefkirche mit den Linien 671,5,
ist ein Anschluss an das städtische ÖV-Netz gegeben.

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

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

Radverkehr:

Über den Nordweg und der Schönaugasse besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

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

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

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Entsorgung Abfall:

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

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

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

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

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

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2 – 10 der VO)

Ziel für das Planungsgebiet ist es, eine ordentliche Bebauung mit einer zeitgemäßen, architektonischen und städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeit zu erreichen. Die städtebaulichen Zielsetzungen legen im Allgemeinen eine bis zu sechs-geschoßige, bzw. fünf-geschoßige Bebauung mit ökologisch und ökonomisch qualitativ hochwertigen Freiräumen fest, um eine städtebaulich angemessene Gestaltung des Gebietscharakters zu erreichen. Aufgrund des im Flächenwidmungsplan verordneten Deckplan 1 (§ 26 Abs 26 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan) ist auch eine sukzessive Revitalisierung bzw. Entsiegelung des Innenhofes vorzugeben.

Die bestehende städtebauliche Situation ist heterogen und geprägt von ihrer ursprünglich vorstädtischen Lage. Das Planungsgebiet „teilt“ sich in eine teilweise noch erkennbare Blockrandbebauung, begrenzt durch die Straßenzüge Schönaugasse, Nordweg und der Froschaugasse und dem Bereich zwischen der Hüttenbrennergasse und dem Nordweg, der einer zeilenartigen Bebauung in offener bzw. gekuppelter Bauweise zuzuordnen ist.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für den als Blockrandbebauung zu erkennenden Bereich, eine Entsiegelung und Entkernung des überformten Innenhofes entsprechend dem Deckplan 1 aus den übergeordneten Planungsinstrumenten zu forcieren, die Baumassen an den Rändern zu konzentrieren und diese Bauform auf das restliche Planungsgebiet auszudehnen. Ziel des Bebauungsplanes ist es somit, eine volumetrische Bebauung als langfristige Zukunftsvision für Neubauten zu ermöglichen, die sich aufgrund der Höhenzonierungen und der zukünftigen Dachlandschaft gut in die weiträumliche städtebauliche Situation einfügt.

Für den Bereich, der als Zeilenbebauung (zwischen Hüttenbrennergasse und Nordweg) im Bestand erkennbar ist, wird die bestehende Bebauung festgehalten und auch in einem zukünftigen Bebauungsplan übernommen werden. Eine Blockrandstruktur auf diesen Liegenschaften, ist aufgrund der Grundstückszuschnitte und Grundstücksgößen nicht umsetzbar.

Die derzeit bestehenden, zugehörigen Parkplätze entlang der Hüttenbrennergasse finden in einem zukünftigen Bebauungsplan in einer Tiefgarage Platz. Das dadurch gewonnene Flächenpotential soll als begrünte Freifläche für die Bewohner der Liegenschaften zur Verfügung stehen.

Für den als Blockrandbebauung zu erkennenden Bereich ist in weiterer Folge eine Entsiegelung und Entkernung des überformten Innenhofes zu forcieren und die Baumassen an den Rändern zu konzentrieren.

Ausnahme von der geschlossenen Bebauung, bildet der Abschnitt entlang des Nordwegs. Hier wird aufgrund der Grundstücksgößen und der umgebenden Struktur, die Länge der Baukörper begrenzt, um auf die zeilenartige Umgebungsbebauung zu reagieren. Es entsteht somit eine Öffnung in der Blockrandbebauung.

Diese „Öffnung“ am Nordweg, ist weniger einer Eindämmung übermäßigem Dichtekonsums geschuldet als mehr der Veränderung der stadträumlichen Struktur

entlang des Nordweg und der Froschaugasse, in südwestliche Richtung. Hier wird, wie bereits erörtert, die Straßenraumbildende bzw. blockrandähnliche Bebauung durch eine Zeilenbebauung mit offenen, teilweise großzügigen Zwischenräumen „abgelöst“. Die zukünftige Bebauungsstruktur des 06.39.0 Bebauungsplanes greift hier eine stadträumliche Charakteristik des westlich gelegenen Gebietsbereiches auf und vermittelt sohin. zwischen den vorgefunden Stadtstrukturen einer überwiegenden Blockrandbebauung östlich und einer offenen, zeilenartigen Bebauungsstruktur westlich.

Durch diese Begrenzung des bebaubaren Bereiches im ggs. Bebauungsplan, kann eine der Umgebung angepasste, harmonische Gestaltung der Gebäudehöhen und Gebäudelängen geschaffen werden.

(Anmerkung: die Ausschöpfung der maximalen Bebauungsdichte ist dadurch nicht beeinträchtigt).

Im Kreuzungsbereich Schönaugasse – Nordweg wird eine entsprechende Nutzungsanpassung der Sockelzone forciert, da bereits der Bestand und auch die unmittelbare Umgebung eine andere Nutzung, als die reine Wohnnutzung abbildet. Dazu wird eine reine Wohnnutzung in der Erdgeschoßzone ausgeschlossen, um in diesem Bereich weiterhin Handels- Gewerbe- bzw. Dienstleistungseinrichtungen udgl. zu ermöglichen (vgl. Foto 5-7).

In Anlehnung an den Gebäudeentwurf vom 18.12.2024 aus dem Büro Zengerer wird für das nordwestlich gelegene Grundstück aufgrund von Schalleintragungen durch die Bahn und der Zieldefinition der Blockrandbebauung, ein geschlossenes bzw. gekoppeltes Gebäudevolumen unter Einhaltung der Bebauungsdichte dargestellt. Da Aufgrund der bestehenden rechtlichen Situation – einer Öffnung an der Grundstücksgrenze des Grstk. 2087/6 (südlich gelegenes Grundstück des Antragstellers) – eine Kuppelung über mehrere Geschoße nicht möglich ist (vgl. Foto 18), muss die im 1. räumlichen Leitbild geforderte Mindestgeschoßanzahl von 3 reduziert werden um unterhalb dieser Öffnungen, 1-geschoßig kuppeln zu können.

Östlich des Antragsstellers (Grstk. 2085) wird, Aufgrund der Abstandsbestimmungen, der bestehenden Situation und des bewilligten Bauvorhabens am Grundstück 2082/1 (vgl. Abbildung 2), um eine Lärmfreistellung gegenüber der Bahn zu erreichen, „zwischenzeitlich“ auch die Errichtung einer Lärmschutzwand ermöglicht.

Aufgrund der zeitlichen und eigentumsrechtlichen Entwicklungskomplexität der Liegenschaften entlang der Bahnstrecke, ermöglicht dies gegebenenfalls eine raschere Lärmfreistellung zum Schutz des Innenhofes.

Darüber hinaus wird eine Rad- Fußwegeverbindung in der Verlängerung nördlich der Froschaugasse und parallel zur Bahnstrecke Richtung Schönaugasse geplant (als gelb punktierte Linie im Planwerk eingetragen).

Entlang der Froschaugasse und des Nordwegs wird entsprechend den Zielbeschreibungen aus dem Deckplan 1 (§ 26 Abs 26 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan) zu den straßenbegleitenden Baumassen zusätzlich die teilweise bereits bestehende Vorgartenzone gefestigt oder erweitert und mit Baumpflanzungen aufgewertet.

Aufgrund der städtebaulichen Zieldefinitionen zum Schutz der Vorgärten und Innenhöfe durch die Entsiegelung und Reduktion konflikträchtiger Nutzungen und der Fernhaltung des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche, werden jene, auf den zukünftigen Bebauungsplan bezogene, hofseitig bestehenden Bebauungen nicht als bebaubare Bereiche verordnet.

Für diese Bebauungen sind jedenfalls Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, nicht jedoch Zubauten.

Höhenentwicklung

Die Bebauungshöhe des zukünftigen Bebauungsplanes ist an die gebietstypische Bebauung angepasst, sodass sich die zukünftigen Bauwerke in das charakteristische Erscheinungsbild des betreffenden Stadtteils einfügen können. Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass entlang der Schönaugasse auf beiden Seiten aufgrund des Ortsaugenscheins und der Gebietscharakteristik die Geschoßanzahl mit max. 6 (Altbaugeschoße und Neubaugeschoße), die städtebauliche Höhenentwicklung abgeschlossen ist (gründerzeitliche Bebauungscharakteristik). Entlang des Nordweg, der Hüttenbrennergasse und der Froschaugasse wird der Gebietsbereich durch max. 7-geschoßige Bebauungen (Neubaugeschoße) charakterisiert. Wobei die Bebauung im nördlichen Teil der Froschaugasse (Sackgasse), eine max. Geschoßanzahl von 5 aufweist.

Folgende maximale und minimale Gesamthöhe der bestehenden Bauwerke im Planungsgebiets wurden dabei ermittelt: min. Gesamthöhe = ca. 11,50 m (Grstk. 2087/7), max. Gesamthöhe = 23,00 m (Grstk. 2092/8).

Das Hochhaus weist eine Gesamthöhe von ca. 41,0 m auf und kann aufgrund seiner ortsunüblichen Höhe, für die Festlegung der zukünftigen Gebäudehöhen des 06.39.0 Bebauungsplanes nicht herangezogen werden.

Somit ist eine Geschoßanzahl von max. 5-6 G + Penthouse/Dachgeschoß und eine max. Gesamthöhe von 23,50 m als ortsüblich einzustufen.

Die Absoluthöhen bzw. Relativhöhen der bestehenden Gebäude wurden aus den Photogrammetrischen Daten der Stadt Graz ermittelt und das mögliche Bebauungsszenario daraufhin über die Anzahl der Geschoße und deren maximalen Gebäude- bzw. Gesamthöhen abgestimmt.

Entsprechend der vorgefundenen Bebauung wird die maximal zulässige Höhe der Gebäude durch die höhenmäßige Anpassung an bestehende First- und Traufkanten geregelt und nicht über die Geschoßanzahl per se.

Daraus ergeben sich folgende für den Gebietsbereich verträgliche Potentiale der Gebäudehöhen zur Festlegung im 06.39.0 Bebauungsplangebiet.

Die potentiale der Höhenentwicklung liegen in den 2- 4- geschoßigen Bebauungen zur Einfügung in die bestehende Umgebung (vgl. Luftbild 4 bzw. Fotodokumentation).

Das Höhenausmaß des Hochhauses kann aufgrund der ortsunüblichen, überformenden Höhe und der fehlenden rechtlichen Grundlage eines Hochhausstandortes bzw. einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung nicht in den 06.39.0 Bebauungsplan mitaufgenommen werden.

Die im Plan eingetragenen Gebäudehöhen (Traufhöhe) und Gesamthöhen (Firsthöhe) entlang der Straßen entsprechen (unter Berücksichtigung geringfügiger Spielräume für Dachausbauten) den Bestandshöhen und ordnen sich harmonisch in das umgebende Stadtensemble ein.

Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte ist entsprechend der gebietstypischen Bebauung anzupassen, sodass sich die zukünftigen Bauwerke in das charakteristische Erscheinungsbild des betreffenden Stadtteils einfügen können.

Die Intention ist es, auf adäquater bzw. struktureller Art und Weise die bestehenden stadträumlichen Qualitäten zu erhalten und bei den Festlegungen des zukünftigen Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Bauflichtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.), der städtebaulichen Zielsetzungen und für Dachraumausbauten bestehender Gebäude zulässig.

Anmerkung:

Aufgrund der teilweise schmalen Grundstückszuschnitte und der historisch bedingten Grundstücksteilungen zu sehr kleinen Grundstücken (ca. 300m²), ist teilweise die Bebauungsdichte bereits im Bestand überschritten.

Es wurde bei der Erstellung des Bebauungsplanes bezogen auf die Gebäudehöhe und der damit verbundenen Höhe der Bebauungsdichte, grundsätzlich auf einen harmonisch, und städtebaulich vertretbaren Höhenverlauf zur Einfügung des zukünftigen Gebäudevolumens in die umgebende Bebauung geachtet. Somit kann unter den einzelnen Betrachtungspunkten, eine teilweise Überschreitung der Bebauungsdichte zur städtebaulichen Entwicklung bzw. Einfügung in die umgebende Bebauung zugestanden werden.

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

Bei einigen bestehenden Gebäuden entlang der Schönaugasse und dem Nordweg, wurden die jeweiligen Dachräume noch nicht bzw. nur teilweise ausgebaut. Für diese Häuser, welche meist auf kleinen Parzellen stehen, gibt es daher noch das Entwicklungspotential von Dachraumausbauten im Rahmen der Festlegungen im Bebauungsplan.

Entlang der Schönaugasse wurde aufgrund der Einfügung in die bestehende städtebauliche Umgebung (straßenraumbildende Bebauung) die Bebauungsdichte durch die Baugrenz- und Baufluchtlinien definiert (vgl. §3 Abs. 3).

Aufgrund der Blockrandbebauung als Zieldefinition wird die durch den Bebauungsplan vorgeschlagene Bebauung „über Eck“ in den Nordweg weitergeführt. Der bebaubare Bereich dieses Grundstücks verläuft noch 25,0 m entlang des Nordwegs. Diese „Über-

„Eck“-Führung“ bildet eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung im Sinne einer Blockrandbebauung und entspricht darüber hinaus der Charakteristik der Schönaugasse, da auch die östlich gelegene Bebauung typische Ecken einer Blockrandbebauung aufweist.

Somit kann durch die „Über-Eck“-Führung die stadträumliche Charakteristik der Schönaugasse entlang des Planungsgebiets erhalten bleiben

Eine Überschreitung der Bebauungsdichte ist somit für die Grundstücke entlang der Schönaugasse aufgrund der Einfügung in die städtebauliche Umgebung aus erörterten Gründen, im Rahmen der Festlegungen im Bebauungsplan, zuzulassen.

Für den bebaubaren Bereich entlang der Froschaugasse ist, aufgrund der umgebenden Bebauung (2-5 Geschoße) mit großen Grundstücksflächen, zur Erreichung der städtebaulichen Zielsetzung (Blockrandbebauung) eine Notwendigkeit der Dichteüberschreitung nicht gegeben und kann deshalb auch nicht zugestanden werden. Die Ausschöpfung der Bebauungsdichte ist Rahmen der Geschoßanzahl und der Baugrenz- bzw. Baufluchtlinien gegeben.

Das 13-geschoßige Hochhaus am Eckgrundstück Froschaugasse-Nordweg, kann aufgrund seiner überbordenden Bebauungsdichte nicht als zukünftige Zielvorstellung in den 06.39.0 Bebauungsplan aufgenommen werden. Darüber hinaus entspricht eine offene Bauweise auch nicht den intendierten Zielvorstellungen einer Blockrandbebauung zum Schutz der Vorgärten und Innenhöfe. Hier wird der bebaubare Bereich wie auch gegenüber (der Eckbereich Schönaugasse-Nordweg), bis zur Fassadenflucht des bestehenden Hochhauses „über Eck“ geführt. Dieser Bereich „markiert“, wie bereits erörtert, einen charakteristischen Übergang in Richtung Süden und Westen. Eine Veränderung der als Blockrandbebauung zu charakterisierenden städtebaulichen Struktur, hin zu einer zeilenartigen Bebauungsstruktur mit offen, durchwegbaren Zwischenräumen. Eine städtebauliche Notwendigkeit einer Dichteüberschreitung ist aufgrund der Einfügung in die städtebauliche Umgebung der „zeilenartigen Bebauungsstruktur“ nicht gegeben.

Die 6-geschoßige Zeilenbebauung zwischen dem Nordweg und der Hüttenbrennergasse, weist aufgrund der Grundstücksgrößen bereits im Bestand eine Überschreitung der Bebauungsdichte auf.

Somit ist eine Überschreitung der Bebauungsdichte aufgrund der Grundstückszuschnitte und der Einfügung in die städtebauliche Umgebung aus erörterten Gründen auch im Neubaufall innerhalb der bestehenden Kubatur, im Rahmen der Festlegungen im Bebauungsplan möglich.

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

Bebauungsgrad

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert. Die überbaute Fläche wird definiert durch ein Gebäude, Teile des Gebäudes und bauliche Anlagen, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden. Das maximale Ausmaß des Bebauungsgrades wird durch die Baugrenz- und Baufuchtlinien bestimmt.

Zusätzlich können Balkone und Vordächer im Ausmaß von maximal 1,5 m über der Baugrenze, Flugdächern und Nebengebäude im Maximalausmaß von gesamt 15 m², sowie, Liftzubauten eingerechnet werden.

Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Hofentkernung und die Hoffreihaltung durch Entwicklung bzw. Beschränkung der Baumassen auf die charakteristische Bauform.

Baugrenzen, Baufuchtlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baufucht- und Baugrenzen festgelegt. Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzen so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Unterschreitungen der Gebäude- bzw. Grenzabstände sind, durch die Festlegung der Baugrenzen und Gebäude- bzw. Gesamthöhen entsprechend den Bestimmungen des § 13 Stmk. BauG möglich. Der Bestand wird durch Baufucht- und Baugrenzen beschrieben. Die Baugrenzen gelten nicht für Liftzubauten.

Zusätzlich können Balkone und Vordächer im Ausmaß von maximal 1,5 m über der Baugrenze / Höhenzonierungslinie / Fassade vortreten. Aufgrund der gestalterischen Anpassung an die bestehende Umgebung ist darüber hinaus auch, in Bereichen mit Vorgartenzonen und in jenen Bereichen, in denen der Baukörper von der Straßenfucht mind. 5m zurückspringt, eine straßenseitige Auskragung über die Baugrenz- oder Baufuchtlinie bis max.0,5 m („französischer Balkon“) zulässig.

Dachformen

Entsprechend der heterogen erkennbaren Dachformen der bestehenden Gebäude ist auch im Bebauungsplan die Wahlmöglichkeit der Dachform gegeben.

Entsprechend der vorgefundenen vorstädtischen und gründerzeitlichen Bebauung wird die maximal zulässige Höhe der Gebäude durch die höhenmäßige Anpassung an bestehende First- und Traufkanten geregelt und nicht über die Geschoßanzahl per se.

Durch die Integration von Haustechnikanlagen bei Satteldächern im Dachraum und der Einhausung solcher bei Flachdächern, wird die Qualität des Erscheinungsbildes gesichert.

Nutzungen der Gebäude / Erdgeschosszone

Die Erdgeschosszonen im Kreuzungsbereich der Schönaugasse – Nordweg bzw. Schönaugasse-Hüttenbrennergasse, weisen belebte Geschäftszonen auf. Der öffentliche Straßenraum wird von Fußgängern, Radfahrern und vom öffentlichen Verkehr genutzt. Durch das teilweise Fernhalten von Wohnnutzungen in der Erdgeschosszone sollen einerseits Nutzungskonflikte (Emissionen, Einsicht...) vermieden und andererseits die Anordnung von belebten Geschäfts- bzw. Büronutzungen gesichert werden. Ziel des

Bebauungsplans ist es, wie bereits ausführlich erläutert, in hoch verdichteten städtischen Räumen Nutzungsmischung zu forcieren und darüber hinaus gleichzeitig auch die Attraktivität bzw. Identität dieses Quartiers herauszuarbeiten bzw. zu stärken. Hierzu wird auch im Falle einer Wohnnutzung das Fußbodenniveau um 1,20m über dem jeweilig zugeordneten Gehsteigniveau vorgegeben. Dies entspricht nicht nur der bestehenden, ortsüberlichen Gestaltung von erhöhten Sockelgeschoßen, sondern schafft auch einen „Pufferraum“ zwischen öffentlichen und privaten Räumen innerhalb der bestehenden Bebauungsstruktur (vgl. § 5 Abs. 11).

Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der typischen architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich. Straßenseitige Laubengänge sind innerhalb des zu bearbeitenden Bestands und in näherer Umgebung nicht gegeben, bzw. zeugen von gestalterischen Fehlentwicklungen. Erker, Balkone oder Loggien sind vereinzelt im Straßenraum ersichtlich. Die Errichtung von Laubengängen und über die Bauflucht vortretende Balkone und Erker sind daher nicht zulässig. Zur Wahrung und Weiterentwicklung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Gebietsbereich:

- werden Mindestabstände von Balkonen zu Nachbargrundgrenzen, festgelegt.
- sind auskragenden Balkone und Terrassen über Dachtraufen und in der Höhe von Dachtraufen nicht zulässig.
- dürfen Balkone und Vordächer maximal 1,5 m über die Baugrenzlinie vortreten.
- sind straßenseitige Balkone oder Laubengänge nicht zulässig.

Auch die Anordnung der Funktionen wie Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume usw. wird dahingehend gestalterisch festgelegt (vgl. §6 Abs. 8). Über diese Festlegungen hinaus ist jedoch in der vertieften Planung der Hofbebauung bei Balkonen und Vordächern auf ausreichende Abstände und Belichtung innerhalb der Höfe zu achten. Aus Gründen des Klimaschutzes und vor allem der sommerlichen Aufheizeffekte von dunklen Fassaden, wurde in die Verordnung der Hellbezugswert übernommen. Der Hellbezugswert (HBW) ist ein Maß für die Helligkeit von Oberflächen. Ein Wert von 100 entspricht der Helligkeit einer absolut weißen Oberfläche. Dem entsprechend steht die Null für eine absolut schwarze Oberfläche. Der Hellbezugswert beschreibt den Anteil des auf eine Oberfläche auftreffenden sichtbaren Lichts, der von dieser Oberfläche zurückgeworfen (reflektiert) wird. Diesen Reflexionsgrad einer bestimmten Farbe setzt man in das Verhältnis zwischen dem Schwarzpunkt (Null) und Weißpunkt (100). Der Hellbezugswert gilt für Zu- und Neubauten sowie für Fassadenneugestaltungen (z.B. thermische Sanierungen, Färbelungen usw.). Die Fassade ist ein gestalteter, oft repräsentativer Teil der sichtbaren Hülle eines Gebäudes. Der Hellbezugswert gilt für alle opake Fassadenbereiche/-materialien, wobei untergeordnete Bauteile abweichen dürfen. Belichtungsflächen (Fenster, Türen, ...) und verglaste Bereiche sind davon ausgenommen. Auch bei mehrschaligen Fassaden ist der Hellbezugswert von allen maßgeblichen Fassadenbauteile einzuhalten. Additive bzw. bewegliche Fassadenteile (Sonnenschutz, Rollos, Jalousien,...) müssen den festgelegten Hellbezugswert ebenso einhalten.

Des Weiteren wurden Aussagen über Glasflächenanteile und reflektierende Metallfassaden, bezogen auf die jeweilige Ansichtsfläche eines Gebäudes, getroffen. Die gesetzlichen Mindestanforderungen für Belichtungsflächen für Innenräume

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

Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der Verordnung)

Erschließung:

Das Planungsgebiet liegt an öffentlichen Straßen. Sämtliche Liegenschaften, bis auf die Grundstücke innerhalb des Freihaltebereichs der Oebb, sind derzeit bebaut; teilweise sind bestehende Zufahrten gegeben. Die Erschließung der jeweiligen Bauplätze erfolgt von den angrenzenden öffentlichen Straßen. Im Bestand verfügen einige Liegenschaften über PKW-Stellplätze im Hofbereich bzw. Zufahrten.

Tiefgarage:

Zukünftig ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen, aufgrund der frequentierten innerstädtischen Lage mit hoher Fußgänger-, Fahrradfahrer und Straßenbahnintensität, der kritischen Zufahrtsmöglichkeiten, der Parzellenstruktur, des teils erhaltenswerten Gebäudebestandes, nur mehr in kompakt organisierten Tiefgaragen zulässig. 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.

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.

Im Sinne der Förderung der sanften Mobilität und der Äquidistanz zwischen Pkw-Stellplätzen und ÖV-Haltestelle wird die Situierung der Pkw-Stellplätze in Sammelgaragen begrüßt.

Der gesamte Planungsbereich liegt innerhalb der höchsten Kategorie bezüglich der Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Fahrradabstellplätze:

Die Festlegung je 35 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz für Wohnen bzw. 50 m² Nutzfläche gem. Stmk. ROG §30 (1) Z2 ein Fahrradabstellplatz für sonstige Nutzungen entspricht einer anzustrebenden Fahrraddichte. Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind Fahrradabstellplätze im Hauptgebäude integriert zu errichten.

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen auf späteres Verlangen erforderlich:

Für die Grundstücke:

2085: 116,23 m²

Die Übernahme ins öffentliche Gut erfolgt aus folgenden Gründen:

Zur Herstellung einer Querverbindung für den Fuß- und Radverkehr zwischen der Froschaugasse und der Schönaugasse (gelb punktierte Linie im Planwerk) wird ein Querschnitt von 4,00 m bzw. 0,9 m zusätzlich zum Freihaltebereich für die Oebb) benötigt (vgl. Abb. 1 & Abb. 2 untenstehend). Durch die Schaffung weiterer Verbindungen des bestehenden Rad- und Fußwegenetzes wird der Fuß- und Radverkehrs zukünftig attraktiver, leistungsfähiger und sicherer.

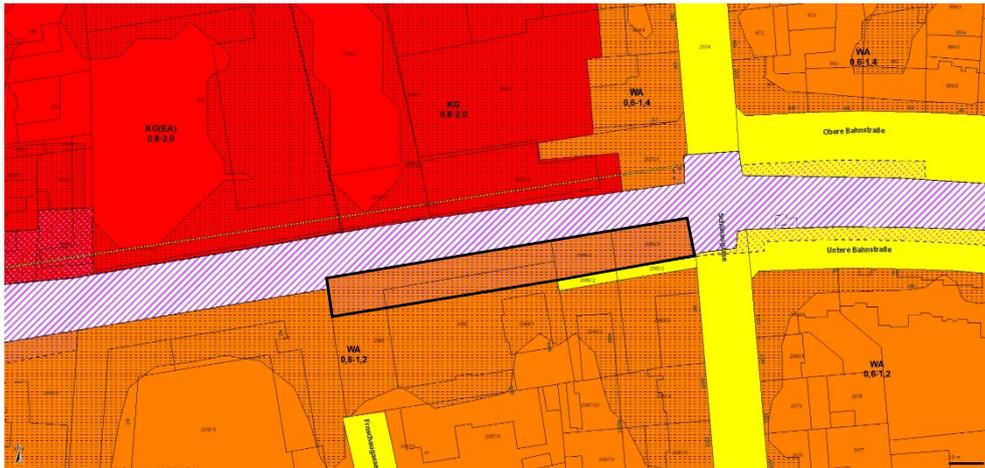


Abb 1:
Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungs-
plan.

Die schwarze
Umrandung
bezeichnet den
Freihaltebereich der
Oebb (2-gleisiger
Ausbau - Ostbahn).

Zusätzlich gibt es ein Projekt der Verkehrsplanung, dass eine zukünftige Unterführung

In der Schönaugasse unter der Oebb-Strecke, für den Geh- und Radverkehr vorsieht.

Dieses Projekt erfordert ein zusätzliches Abrücken der Baugrenzlinie Richtung Süden von
ca. 0,9m.

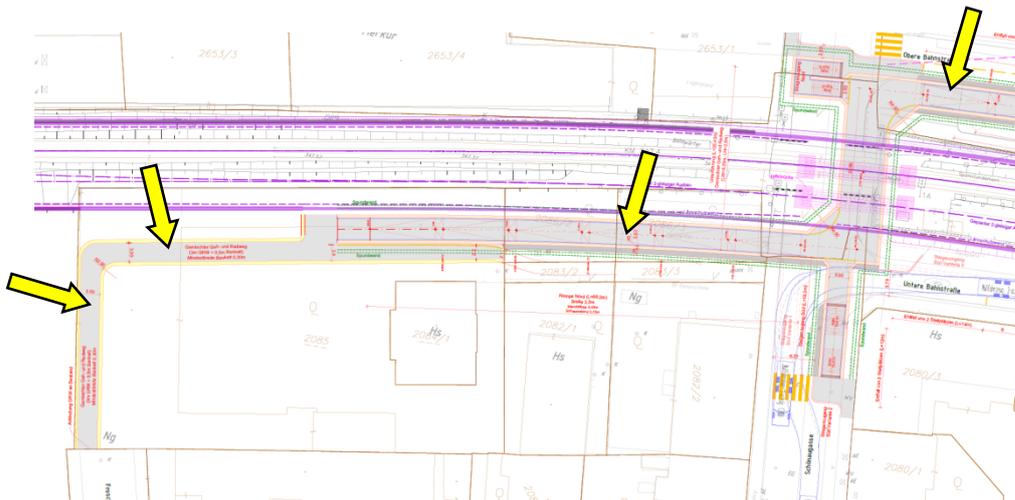


Abb 2:
Auszug aus dem
aktuellen Planstand
zur Unterführung
Schönaugasse vom
20.02.2025 mit der
Plannummer
324072_04_201 der
Firma BHM
Ingenieure.

Die graue Fläche
kennzeichnet den
geplanten Geh- und
Radweg (gelbe Pfeile).

Weiters sind Abtretungsflächen geringen Ausmaßes (ca. 0,1 m – 1,5 m) zur Anpassung von Fahrbahn- und Gehwegbreiten entlang der Froschaugasse, des Nordweg und der Hüttenbrennergasse aus Sicht der Verkehrsplanung notwendig.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Das Planungsgebiet ist überwiegend bebaut und weist teilweise straßennahe, bzw. hofseitige begrünte Bereiche auf. Durch die festgelegten Bebauungsmöglichkeiten ergeben sich Erweiterungspotentiale zur Erhöhung der Anteile an Grünflächen Baumpflanzungen. Bestandsbäumen bleiben innerhalb des Bebauungsplangebietes dabei erhalten. Somit wurde in den Vorgartenzonen innerhalb des Planungsgebiets weitere Baumpflanzungen bei Neubauten verordnet. Siehe dazu die plangrafische Festlegung des gegenständlichen 06.39.0 Bebauungsplan-Entwurfs. Darüber hinaus ist bei Neubauten je 150 m² Freifläche ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Bestehende mittel- bis großkronige Laubbäume können dabei gegengerechnet werden. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

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

Die Höhe der Vegetationsschicht ist mit mind. 15 cm (Vegetationsschicht mit Drainfunktion) zu gewährleisten. Dachbegrünungen verringern Aufheizungseffekte, verbessern das Kleinklima und verzögern den Abfluss von Niederschlagswässern. Insbesondere sind Dachbegrünungen auch zur Dämpfung von Wärmeinseleffekten in Bereichen mit großflächigen und verdichteten Bebauungsstrukturen von großer Bedeutung. Photovoltaikanlagen und dergleichen sind demnach mit einer Dachbegrünung zu kombinieren und möglichst dachbündig oder flach aufliegend mit genügend Abstand von der Dachkante der Fassade zu errichten.

Um eine intensive Begrünung der hofseitigen Freiflächen zu gewährleisten, sind nicht überbaute Tiefgaragen mit einer ökologisch wirksamen Überschüttung (Vegetationsschicht min. 1 m Höhe) auszuführen. Die oberste Decke der freiliegenden Tiefgaragen ist bei der Pflanzung von mittelkronigen Bäumen mit einer Vegetationsschicht von 1,0 m und bei großkronigen Bäumen mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,5 m Höhe zu überschütten. Um eine qualitätsvolle Außenraumgestaltung ist im Bauverfahren ein detaillierter Außenanlageplan vorzulegen.

Geländeänderungen wurden mit max. 0,50 m begrenzt, da das bestehende Planungsgebiet annähernd eben ist.

Eine Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Entkernung und Entsiegelung von Hofflächen. Die Bodenversiegelung wird mit max. 0,2 der jeweiligen Hoffläche begrenzt, wobei die unterschiedlichen Oberflächenausführungen entsprechend ihrer Durchlässigkeit bzw. Wasserrückhaltevermögens bei der Berechnung des Versiegelungsgrades berücksichtigt werden. Als Hoffläche gilt jene Fläche, welche nicht durch die Festlegung von Baugrenz- und Baufluchtlinien für eine Bebauung bestimmt ist.

Die Beschränkung der Bodenversiegelung dient, neben grünraumrelevanter Aspekte, der Entsiegelung, dem Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, Entlastung des

öffentlichen Kanalnetzes und Verringerung der Aufheizung und Hitzeabstrahlung sowie weiterer kleinklimatischer Faktoren (z. B. Luftfeuchtigkeit).

Ausführung	Versiegelung
Begrüntes Dach 8 – 15 cm (Substrathöhe)	60 %
Begrüntes Dach 15 – 30 cm (Substrathöhe)	45 %
Begrüntes Dach 30 – 50 cm (Substrathöhe)	20 %
Pflastersteine mit aufgeweiteten Fugen	50%
Wassergebundene Decke	50%
Rasengittersteine	50%
Porenpflaster in Kies- / Splittbett	50%
Pflastersteine im Sandbett	67%
Asphalt	100%
Pflastersteine und -platten im Mörtelbett	100%

Geländeänderungen

Geländemodellierungen sind bis max. 0,5 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.

Außenanlageplan

Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang einer Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen sowie der Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. (siehe dazu auch das Infoblatt Außenanlageplan in Graz, www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan)

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

6. SONSTIGES

(siehe dazu §§ 9-10 der Verordnung)

Werbeanlagen

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

Einfriedungen

Die Festlegung zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) soll hohe, den Ausblick einengende Situationen im Innenhof vermeiden und damit eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit der räumlichen Wirkung sichern. Darüber hinaus sind diese Festlegungen auch auf die bestehenden und zukünftig zu entwickelnden Einfriedungen der Vorgärtenzonen abgestimmt.

Bestehende Gebäude

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, nicht jedoch Zubauten. Umnutzungen sind unzulässig.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 06.38.0 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)