

GZ: A14-008948/2017

Bearbeiter: DDIⁱⁿ Martina Weinzettl

16.23.0 Bebauungsplan

„Kärntner Straße - Seiersbergstraße“

XVI. Bez., KG Straßgang

Graz, 16. Mai 2018

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Das Stadtplanungsamt wurde nach Abschluss eines geladenen, baukünstlerischen Wettbewerbes nach dem *Grazer Modell* im Dezember 2016 von der Firma *Kohlbacher GmbH*, als Eigentümerin der im Planungsgebiet befindlichen Liegenschaften (Grundstücke Nr. 503/3, 503/5 und .78), um die Erstellung eines Bauungsplanes ersucht. Das Planungsgebiet liegt an der Kärntner Straße im Bereich des Grazer Stadtrandes und weist eine Größe von ca. 20.380 m² (brutto) auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan liegt das Bebauungsplangebiet im **Allgemeinen Wohngebiet-Aufschließungsgebiet** mit einem Bebauungsdichtewert von **0,4 -0,8**. Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF liegt das Planungsareal im Bereich *Wohngebiet mittlerer Dichte*.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Gestaltungskonzept, hervorgegangen aus dem geladenen Architektur-Wettbewerb
Verfasser: FANDLER Architektur, Dez. 2016
- Verkehrstechnisches Gutachten: PLANUM Fallast Tischler & Partner GmbH vom Mai 2016
- Schalltechnisches Gutachten; Verfasser: Tomberger-BBM, März 2016
- Beurteilung Hangwassersituation und Oberflächenentwässerung, Technischer Bericht;
Verfasser: Hydroconsult GmbH, Jänner 2018

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.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 28. Juni 2017 über die beabsichtigte Auflage des 16.23.0 Bebauungsplan-Entwurfes „Kärntner Straße – Seiersbergstraße“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 12. Juli 2017.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 12 Wochen, in der Zeit vom 13. Juli 2017 bis zum 5. Oktober 2017 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 25. September 2017 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 13. Juli 2017 bis zum 5. Oktober langten 3 Einwände von BürgerInnen, 1 Einwendung der *Gemeinde Seiersberg-Pirka*, 1 Einwendung der *A14 – Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit der Steiermärkischen Landesregierung*, 1 Einwendung der *A16 - Verkehr und Landeshochbau der Steiermärkischen Landesregierung*, 1 Einwendung der *Holding Graz-Abfallwirtschaft*, 1 Stellungnahme von der *Energie Graz*, 1 Stellungnahme der *Holding Graz- Wasserwirtschaft* und 1 Stellungnahme der *Energie Technik GmbH* ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 16.23.0 Bebauungsplan „*Kärntner Straße - Seiersbergstraße*“ in folgenden Punkten geändert (Zitate in Kursiv, unterstrichene Worte als Ergänzung):

VERORDNUNG:

- § 4 Baugrenzlinien, Höhenzonierungslinien
(1) Im Plan sind die Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude festgelegt.
- § 5 (7) Bei den Baukörpern B, D, F u. G ist das 5. Geschoss und beim Bauteil H das 4. Geschoss um mind. 2,0 m vom jeweils umlaufenden Dachsaum (bzw. Höhenzonierungslinie) des darunterliegenden Geschosses zurück zu versetzen.
[...]
- § 7 (1) Die PKW-Abstellplätze sind in der Tiefgarage herzustellen. Davon ausgenommen sind max. ~~15~~17 PKW-Abstellplätze im Freien in den im Plan mit „P“ ausgewiesenem Bereich (ungefähre Lage).

PLANWERK:

- Die maximale Geschossanzahl beim Baukörper A wurde von 5 auf 3 geändert.
- In der Legende wurden bei P in Klammer zur *(ungefähren Größe)* folgende Worte ergänzt: *(und Lage)*
- Der Baukörper G wurde in den Bauteil G und H geteilt und eine Höhenzonierungslinie wurde eingefügt.
- Die Anzahl der oberirdischen PKW-Abstellplätze wurden einwendungsbedingt um 2 (PKW-Stellplätze für Menschen mit Behinderung) ergänzt.
- Die Kotierung wurde ergänzt.

- Die Straßenfluchtlinie im Bereich der zukünftig geplanten Bushaltestelle im Norden sowie entlang der Kärntner Straße wurde geringfügig in Richtung Planungsgebiet versetzt, da der sich der Flächenbedarf für die Errichtung von Verkehrsflächen (Gehweg) aufgrund der laufenden Planungen erhöht hat.
- Plankorrektur: exakter Parallelverlauf der Baugrenzlinie entlang der Kärntner Straße.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten von Graz direkt an der Grenze zur Nachbargemeinde Seiersberg (Bezirk Straßgang) und an der Kärntner Straße. Es weist eine Gesamtfläche von ca. 20.380 m² brutto auf. Dzt. steht es im grundbürgerlichen Eigentum von der Fa. Kohlbacher GmbH.

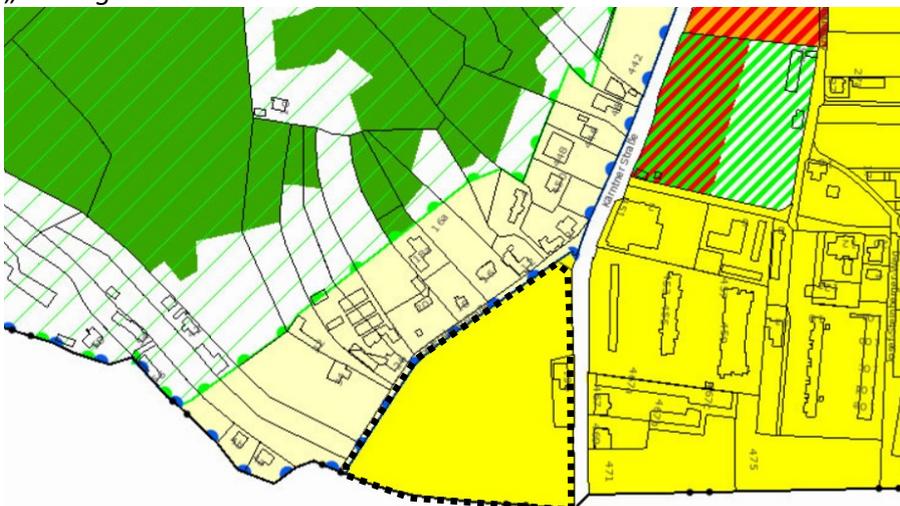


Luftbild 1/Schrägaufnahme: Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria; Blick in nördliche Richtung; die rot punktierte Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F.:

Gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F. liegt das Planungsgebiet derzeit im Bereich mit „Wohngebiet mittlerer Dichte“.



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes i.d.g.F..

Die schwarz punktierte Umrandung markiert das Planungsgebiet.

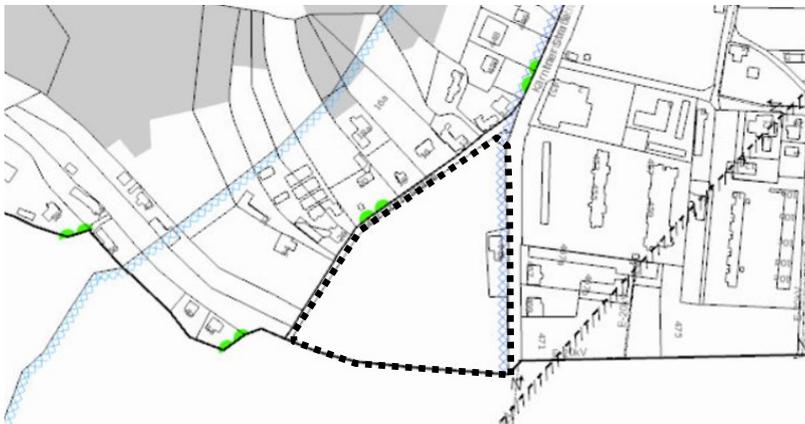
In den Zielen und Maßnahmen lt. dem Stadtentwicklungskonzept wird dazu folgendes angeführt:

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

- (1) Vorrangige Wohnnutzung.
- (2) Durchmischung mit gebietsverträglichen Nutzungen an den Hauptverkehrs- und Verkehrsstraßen.
- (3) Gebietsverträgliche Nachverdichtung von Baulandbereichen mit lockerer Bebauung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen.
- (4) Schaffung bzw. Sicherung einer ausreichenden Ausstattung mit öffentlich zugänglichen Freiflächen.
- (5) Die Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen ist anzustreben.
- (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (7) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.
- (9) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F.:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Lage innerhalb der Kernstadt
Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):



Auszug aus dem
4.0 STEK, Deckplan 2.

Die schwarz punktierte
Umrandung markiert das
Planungsgebiet.

- Grundwasserschongebiet 2
- Heilquellenschutzgebiet
- Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof

- Verkehr (Deckplan 3):

Der Bauplatz liegt hinsichtlich der Erschließung mittels öffentlicher Verkehrsmittel in der Kategorie 1.

Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle, grüner Bereich lt. Karte):

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in der Kärntner Straße durch die Buslinie Nr.32 gegeben.

- Einkaufszentren (Deckplan 5):
Keine Ausweisung.
- 1.0 Räumliches Leitbild (Entwurf 2. Auflage):
Die Bausperre Verordnung zum 2. Entwurf des 1.0 Räumlichen Leitbildes der Landeshauptstadt Graz ist seit 9. Februar 2018 rechtswirksam.



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungsplan,
Karte 4.

1.0 Räumliches Leitbild,
2. Entwurfsauflage.
Orange Schraffur:
Geschossbau

Die schwarz punktierte Umrandung
markiert das Planungsgebiet.

Bereichstyp § 4 Abs 5: „Geschossbau“ (orange Schraffur)

Charakteristik: kompakte mehrgeschossige Bebauung, vorwiegend in offener Bauweise und mit siedlungsöffentlichen Freiräumen, meist lineare Baukörper, sowohl als Einzelobjekt als auch in Form von raumbildenden Anlagen, meist Nutzungsdurchmisch.

- § 6 Festlegungen zu den Bereichstypen (Gesamtstadt)
§ 4 Abs 5 (Geschossbau)

| | |
|--|---|
| <i>Funktionsdurchmischung:</i> | <i>Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – im straßenseitigen Erdgeschoss</i> |
| <i>Zulässige Formen der Parkierung</i> | <i>Tiefgarage (im Neubaufall); allenfalls geschlossene Hochgaragen im Übergang zu stark emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar.</i> |

- § 8 Festlegungen zu den Bereichstypen (Teilräume)
27. Teilraum 27 – Straßgang Süd

| | |
|-------------------------------|--|
| <i>Ergänzende Festlegung:</i> | <i>Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen bzw. offenen Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten.</i> |
|-------------------------------|--|

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

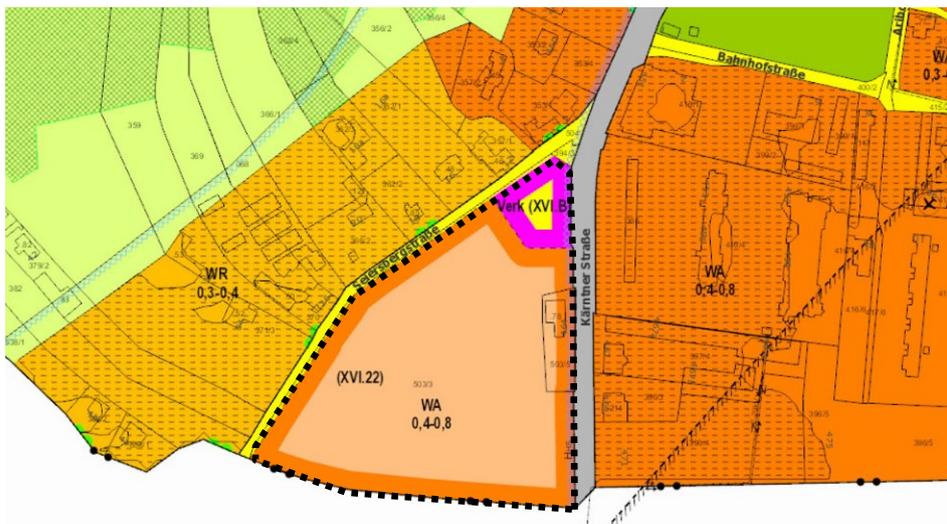
Grazer Baumschutzverordnung i.d.g.F.

Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung.

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan liegt das Planungsgebiet im *Allgemeinen Wohngebiet-Aufschließungsgebiet (XVI.22)* mit einem Bebauungsdichtewert von 0,4 bis 0,8.

Der nördliche Teil des Planungsgebietes ist nunmehr als *Vorbehaltsfläche (XVI.B) Verkehr* mit der Ersatzweisen Nutzung *Allgemeines Wohngebiet* mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3-0,8 ausgewiesen. Die Größe dieser Fläche umfasst ca. 1.432 m².



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die schwarz punktierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Aufschließungserfordernisse für das Planungsgebiet (XVI.22) gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan

- 3) *Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*
- 6) *Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- od. Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben*
- 7) *Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.*
- 8) *Schaffung einer zusammenhängenden siedlungsöffentlichen Grünfläche im Ausmaß von rund 20% der Fläche des Aufschließungsgebietes.*
- 10) *Geordnete Verbringung der Oberflächen- u. Hangwässer*

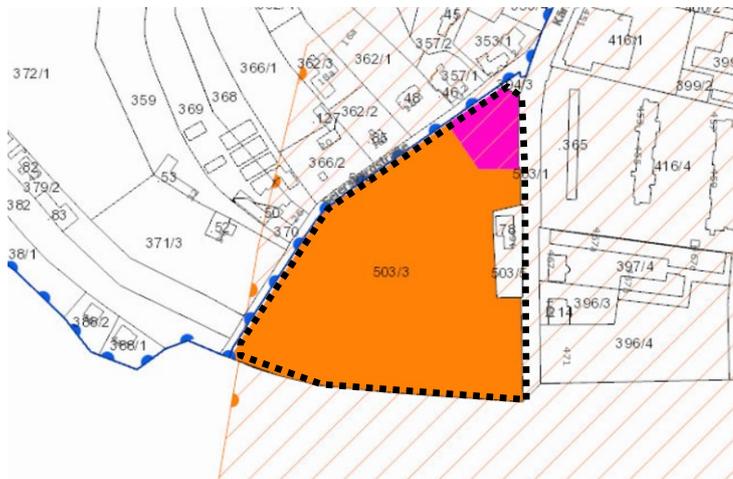
Deckpläne:

- *Bebauungsplanzonierungsplan Deckplan 1 (Baulandzonierung):
Bebauungsplanpflicht*
- *Beschränkungszone für die Raumheizung (Deckplan 2):
gem. § 30 (7) StROG 2010 idF LGBI Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:*

Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3):
Der Bauplatz liegt außerhalb von Gefahrenzonen.
- Baulandmobilisierungsplan (Deckplan 4):



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan Deckplan 4.

Die vollflächig orange Fläche entspricht dem Planungsgebiet und bedeutet „Bebauungsfristen“

Für das Bebauungsplangebiet wurde eine Bebauungsfrist festgelegt.

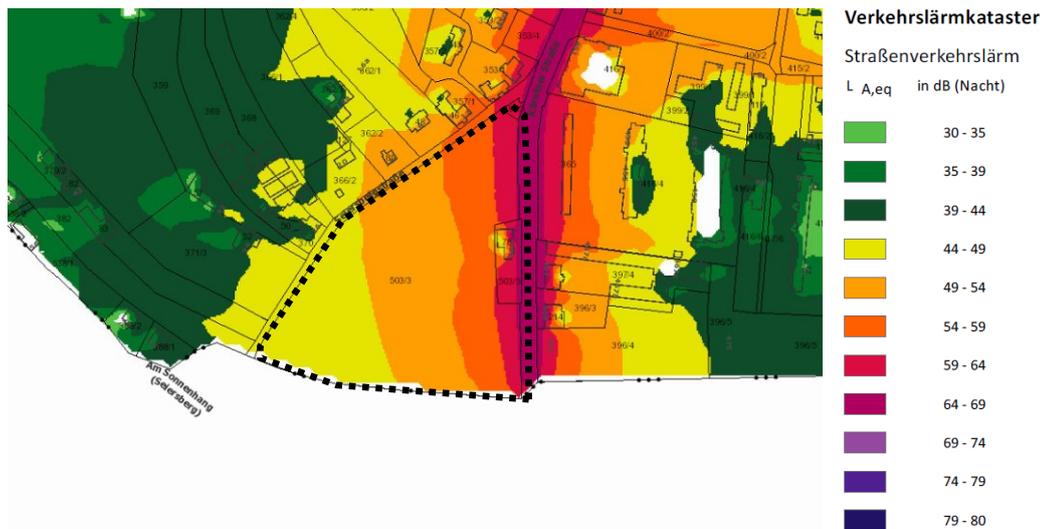
Gemäß § 34 StROG 2010 idgF werden zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele Bebauungsfristen gem. § 36 StROG für eine Planungsperiode für unbebaute Grundstücke von Aufschließungsgebieten innerhalb der Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung festgelegt.

Der Fristbeginn entspricht dem Zeitpunkt, an dem sowohl die Aufhebung des Aufschließungsgebietes als auch die Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes eingetreten ist. Für den Fall des fruchtlosen Fristablaufs wird gem. § 36 (2) c) StROG eine, vom Grundeigentümer zu leistende Investitionsabgabe, als Folgemaßnahme festgelegt.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Das Planungsgebiet liegt bereits im kommunalen Entsorgungsbereich.

- Verkehrslärmkataster Nacht (Karte 2A):



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan, Verkehrslärmkataster.
Die schwarz punktierte Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Wie in der Karte 2A ersichtlich ist, werden entlang der Kärntner Straße bis zu 69 dB L_{A,eq} während der Nachtstunden (22-6h) erreicht.

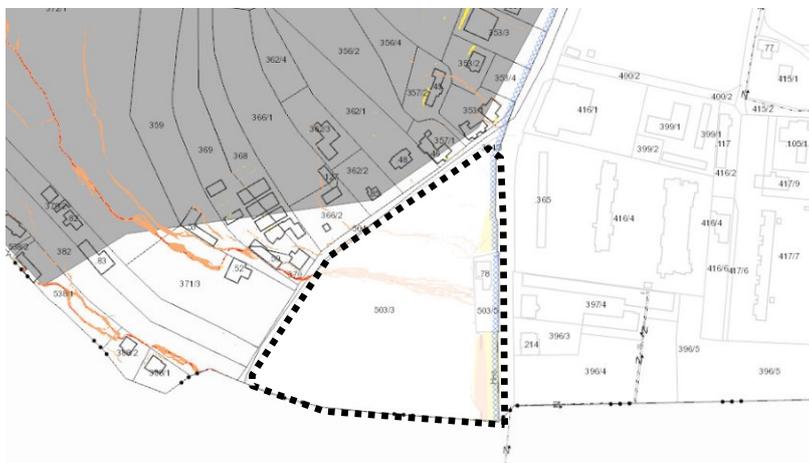
§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM, Abs 2:

Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (L_{A,eq}) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Nachtstunden – 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 L _{A,eq} | | |
|--------------------------------------|---|-------|-------|
| | Tag | Abend | Nacht |
| Allgemeine Wohngebiete | 55 | 50 | 45 |

- Karte 6 – Nutzungsbeschränkungen:



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungsplan
Karte 6.
Nutzungsbeschränkungen

Die schwarz punktierte
Umrandung markiert das
Planungsgebiet.

- Grundwasserschongebiet 2
- Heilquellenschutzgebiet
- Das LS 29 beginnt westlich der Seiersbergstraße.



Fließfadkarte überlagert mit dem Luftbild (inkl. Kataster).

Die rote Umrandung markiert den Bauplatz.

- Fließpfade mit einem kleinen (bis 1 ha) und mittleren (bis 4 ha) Einzugsgebiet durchqueren das Planungsgebiet in West-Ost-richtung.
- Grundsätzlich kommt es zu einem diffusen Abfluss über das gesamte Grundstück
- Entlang der Kärntner Straße wird auf Senken (größer als 5cm) auf dem Planungsgebiet hingewiesen.

Stadtklimaanalyse:

Klimatopkarte: (8) Stadtrandgürtel, zumeist nur geringe Überwärmung, allerdings eingelagerte Industrie- u. Gewerbeflächen; Zone mit sehr geringer Durchlüftung und hoher Nebelhäufigkeit;

Klimatische Besonderheit: (24) Gartenstadttyp im Süden von Graz mit eingeschalteten Industrie- und Gewerbeflächen; erhöhte Invasions- und Nebelgefährdung bei geringer Durchlüftung

Planerische Empfehlung: Emissionsarme Betriebe, Anschluss an FW oder FG, lockere Wohnbebauung möglich;



Auszug aus der Klimatopkarte mit planerischen Hinweisen. Der rote Punkt markiert das Planungsgebiet.

Grünes Netz Graz (GNG):



Auszug aus dem Grünen Netz Graz.

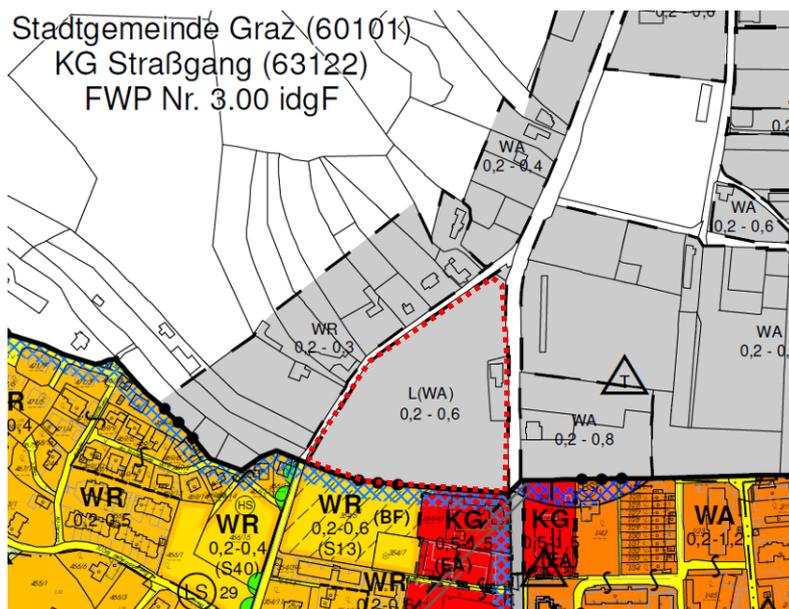
Die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet.

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. Wie man an Hand des vorliegenden Ausschnittes aus dem Grünen Netz Graz erkennen kann, soll die Grünverbindung und deren Funktionen an der Seiersbergerstraße aufgewertet bzw. erhalten werden.

Flächenwidmungsplan (Entwurf-Auflage) der Gemeinde Seiersberg-Pirka:

Angrenzend an den antragsgegenständlichen Bauplatz ist im Südwesten ein „Reines Wohngebiet“ (Bebauungsdichtewerte 0,2-0,6) und im Südosten ein „Kerngebiet ausgenommen Einkaufszentrum“ (Bebauungsdichtewert 0,5-1,5) ausgewiesen.



Quelle:

www.gemeindekurier.at/bauen-wohnen/neuerstellung-flaewi-oeek

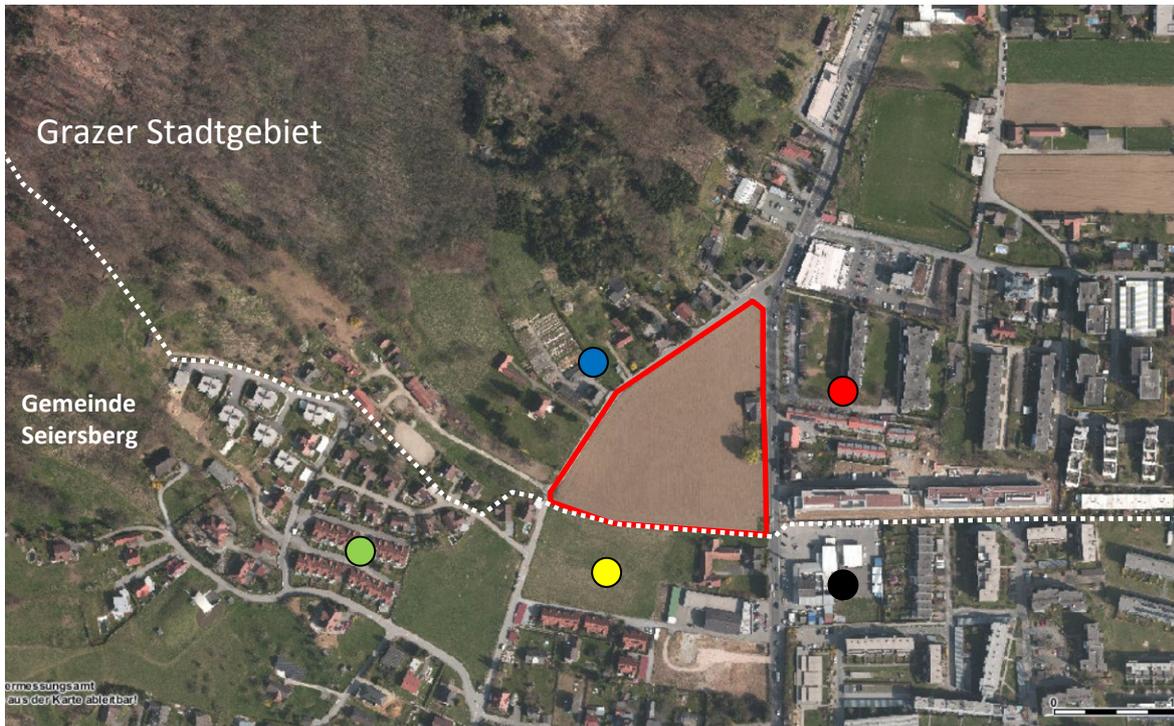
Entwurf zum Flächenwidmungsplan Nr. 1.00 der Gemeinde Seiersberg-Pirka;

Die rot punktierte Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Situierung und Umgebung

Großräumige Lage:

Der Bauplatz liegt im Südwesten von Graz direkt an der Grenze zur Nachbargemeinde Seiersberg im Bezirk Straßgang. Gebietsprägend ist die östlich des Bauplatzes vorbeiführende, stark befahrene *Kärntner Straße*, welche als zentrale Hauptverkehrsader die umliegenden Gemeinden im Südosten von Graz mit dem Stadtzentrum verbindet.



Luftbild 2 (2015): Auszug aus den GeoDaten-Graz, Kärntner Straße, die rote Umrandung markiert das Planungsgebiet. Die weiß gepunktete Linie markiert die Trennung zwischen dem Grazer Stadtgebiet im Norden und dem Gemeindegebiet „Seiersberg“ im Süden. Erläuterungen zu den farbigen Punkten finden sich im Text.

Wie Luftbild 2 aus 2015 ersichtlich, ist die Umgebung des Planungsareals heterogen bebaut.

Kleinräumige Lage:

- Nordwesten: Das Planungsareal wird im Westen durch die untergeordnete Seiersbergstraße begrenzt. Daran anschließend erstreckt sich hangaufwärts ein Gebiet, das durch Ein- und Mehrfamilienwohnhäuser in offener Bebauung und großzügigen Grünanlagen geprägt ist. Die überwiegend 2-geschossigen Gebäude sind hier unterschiedlich weit von der Straßenflucht zurückversetzt. Das Gelände steigt hier in Richtung Nordwesten an. Im Bereich des höchsten Punktes wird im Bezug zur Kärntner Straße ein Niveauunterschied von ca. 7,0 m erreicht.
- Nordosten: Die derzeit maßgebende Höhenentwicklung der Bebauung östlich des Planungsareals und entlang der Kärntner Straße wird durch einen 5-geschossigen (Traufhöhe 16,0 m über Straßenniveau lt. photographischer Auswertung) bzw. eine, weiter zurückversetzte Wohnhausanlage geprägt. Der Abstand zwischen der ersten Wohnblock-Zeile und der Kärntner Straße beträgt in etwa 50 m. In diesem Abschnitt sind die allgemeine Freifläche, Garagengebäude sowie offene PKW-Stellplätze situiert. Außerdem befinden sich zwei, um ca.

4,5 m von der Straßenflucht zurückversetzte Einfamilienhäuser mit Gartenanlagen. Dichte Heckenbepflanzung trennen abschnittsweise die Liegenschaften vom Straßenraum. Im Nahbereich der Kreuzung befindet sich ein 2-geschossiger Spar-Markt (Büroflächen im 1. OG). KFZ-Abstellflächen sind dabei überwiegend an der straßenabgewandten Seite situiert.

- **Südosten:** Weiter südlich wird das an das Planungsgebiet (bereits im Gemeindegebiet von Seiersberg) angrenzende Areal entlang der Kärntner Straße durch 2-geschossige Gewerbe- bzw. Handelsbetriebe geprägt. Farblich markante Werbeanlagen und KFZ-Abstellflächen prägen das Erscheinungsbild im Straßenraum.
- **Süden:** Südöstlich des Planungsareals, im Gemeindegebiet von Seiersberg liegend, befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb (Wohnhaus mit Stallgebäuden). Eine unbebaute Fläche von ca. 7.500 m², welche im Flächenwidmungsplan 1.00 (Entwurf-Auflage) der Gemeinde Seiersberg-Pirka als *Reines Wohngebiet* (Bebauungsdichtewert 0,2-0,6) ausgewiesen ist, grenzt unmittelbar an das Planungsgebiet im Südwesten. Südlich dieser Fläche befinden sich 1-2-geschossige Mehrfamilienhäuser (Reihenhausanlagen). Diese Gebäude erstrecken sich in Ost-Westrichtung.



Foto 1: Blick in Richtung Nordwesten; von links beginnend: Seiersbergstraße 34, 26 und 18; im Vordergrund: der antragsgegenständliche Bauplatz;



Foto 2: Blick in Richtung Westen; Im Südwesten grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb (Wohnhaus und Stallungen) an den Bauplatz;



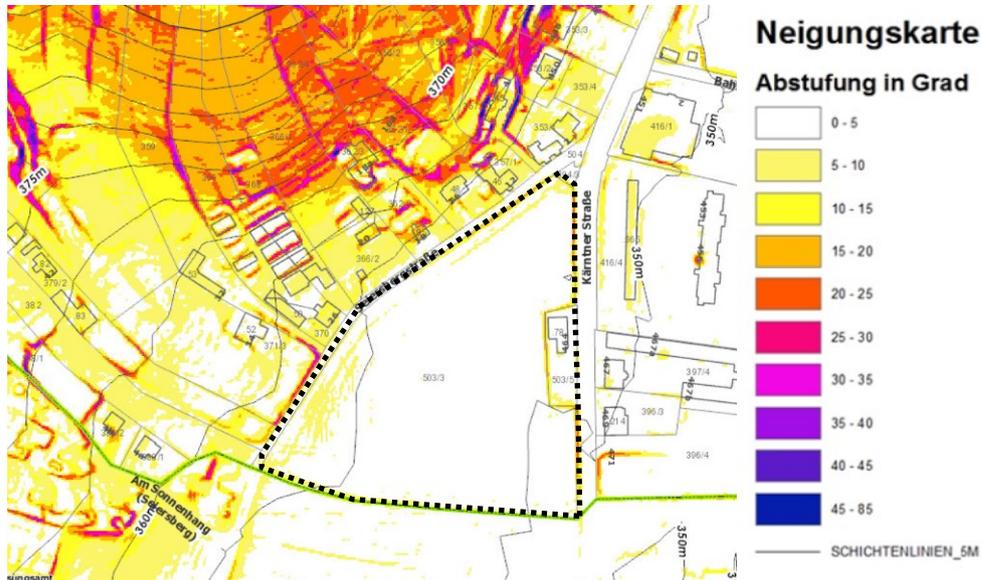
Foto 3: Blick in Richtung Osten; Bebauung entlang der Kärntner Straße; 4- bis 5-geschossige Wohnhausanlagen prägen das Straßen- u. Ortsbild;



Foto 4: Blick in Richtung Nordwesten; der Bauplatz mit der im Osten angrenzenden Kärntner Straße; im Nordwesten ist die beginnende Hügelkette des Plabutsches zu erkennen;

- **Topographie/ Gebäudebestand/Baumbestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung in Richtung Nordwesten hin ansteigend: Gefälledifferenzen zw. Kärntner Straße und Seiersbergstraße ca. 7,0 m.



Neigungskarte der Stadt Graz. Die schwarz gepunktete Umrandung markiert den Bauplatz.

Das Planungsgebiet besteht dzt. zum Großteil aus landwirtschaftlichen Flächen. Das bestehende Einfamilienhaus soll im Zuge einer Neubebauung abgebrochen werden.

- **Umwelteinflüsse, Lärm**

Der Bauplatz ist durch die Lärmentwicklungen aufgrund des Verkehrsaufkommens auf der Kärntner Straße beeinträchtigt. Siehe dazu *Karte 2A* zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Gem. des Verkehrslärmkatasters 2011 der Stadt Graz weist die Kärntner Straße im Bereich des Planungsgebietes (entlang der Kärntner Straße) bis zu 69 dB L_{Aeq} während der Nachtstunden (22-6h) auf.

- **Oberflächenwässer**

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

- **Infrastruktur**

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

Kinderbetreuungseinrichtungen:

- Wiki Kinderkrippe Kärntner Straße, Kärntner Straße 467, (Luftlinie 30 m)
- Pfarrkindergarten Straßgang, Florianibergstraße 13, (Luftlinie 480 m)
- Kinderkrippe KIREDAKI "Rettet das Kind", Kärntner Straße 415 a/c, (Luftlinie 660 m)

Schulen und Horte:

- NMS Graz-Straßgang, Aribonenstraße 14 (Luftlinie 300 m)
- VS Graz-Straßgang, Kärntner Straße 431 (Luftlinie 370 m)

Senioreneinrichtungen:

- Caritas Senioren- und Pflegeheim Graz-Straßgang, Aribonenstraße 6 (Luftlinie 430 m)

Dienstleistung und Handel:

- SPAR Supermarkt, Kärntner Straße 451 (Luftlinie 70 m)
- Billa AG, Kärntner Straße 364 (Luftlinie 1100 m)
- Hofer KG, Weiberfelderweg (Luftlinie 1150 m)

- **Erschließung/Verkehr**

Zufahrt:

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Seiersbergstraße.

Öffentlicher Verkehr

- Das Planungsgebiet befindet sich in der ÖV Kategorie 1 (max. 300 m Radius-Luftlinie zur Haltestelle) mit innerstädtischer Bedienqualität gem. 4.02 STEK Entwurf-2. Auflage. Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in der Kärntner Straße durch die Buslinie Nr. 32 gegeben. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Straßgang Süd“ befindet sich in 100 bis 300 m Entfernung. Im Norden von Grundstück 503/3 befindet sich eine Vorbehaltsfläche für den öffentlichen Verkehr, die für eine zukünftige Buswendeschleife vorgesehen ist. Im Zuge dieser Buswendeschleife entsteht im Wendehammer eine Grünfläche.

MIV (motorisierter Individualverkehr)

- Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt im Norden des Planungsgebietes über die Seiersbergstraße bzw. weiter über die Kärntner Straße.

Radverkehr/Fußwege

- Im Bestand befindet sich entlang der Seiersbergstraße kein Gehsteig (Mischverkehrsfläche mit einer Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h). Die Kärntner Straße besitzt nur auf der Ostseite einen durchgehenden Gehsteig.
- Das Radwegenetz ist in der näheren Umgebung noch nicht ausgebaut, sondern befindet sich noch in Planung.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur voll erschlossen.

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

Die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befinden sich in der Kärntner Straße und in der Seiersbergstraße.

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

Wie bereits in der Fließpfadkarte ersichtlich (S.9), erfolgt der Hinweis, dass Hangwässer das Grundstück queren. Eine Ein- od. Ableitung der Hangwässer über den öffentlichen Kanal ist nicht zulässig.

Im Zuge des Bauverfahrens ist das Einvernehmen mit den Leitungsträgern herzustellen.

Gemäß dem Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet im *Mittel-/langfristig geplanten Erweiterungsgebiet Fernwärme (ab ca. 2025)*.

Aufschließungserfordernisse

Das Aufschließungserfordernis *Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- od. Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- u. Industriegebieten* gem. 4.0 Flächenwidmungsplan ist noch nicht erfüllt. Der schallschutztechnische Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ebenso sind die konkreten Maßnahmen und zugehörigen Berechnungen zur *geordneten Verbringung der Oberflächen- u. Hangwässer* im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die verbleibenden Aufschließungserfordernisse gelten als erfüllt.

Zu den nachfolgenden, festgelegten Aufschließungserfordernissen (siehe auch Seite 5 und 6) wird ausgeführt:

Gründe für die Ausweisung als XVI.22 Aufschließungsgebiet

(Zitat gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 1 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan):

Ad 3) Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)

Die innere Erschließung ist mit den Festlegungen des Bebauungsplanes als gegeben anzusehen. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen und den Parkplätzen erfolgen ausgehend vom öffentlichen Gut (Seiersbergstraße). Durch Anordnung der Tiefgarageneinfahrten und der oberirdischen Parkplätze im Nahbereich der öffentlichen Straßen können die restlichen Flächen frei von KFZ-Verkehr gehalten werden.

Die innere Erschließung ist überwiegend verkehrsfrei und dient überwiegend rein dem Fuß- u. Radverkehr.

Im Zuge des Bebauungsplanes und der Verkehrserschließungsstudie wurde ein Gestaltungsentwurf für den Ausbau der Kärntner Straße erstellt, der einen Gehweg, einen Radfahrstreifen und einen Grünstreifen mit einer Baumreihe entlang der Straße vorsieht. Die Umsetzung der Gestaltungsmaßnahmen entlang der Kärntner Straße wurde in einem privatrechtlichen Vertrag zwischen dem Grundeigentümer und der Stadt Graz vereinbart. Zur zukünftigen Errichtung eines Gehweges entlang der Seiersbergstraße wurde die Abtretung einer für den Ausbau erforderlichen Fläche im selben Vertrag gesichert.

Ad 6) Lärmfreistellung gegenüber emittierenden Straßen- od. Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- u. Industriebetrieben

Aufgrund der abschirmenden Bebauung und der sich ergebenden Innenhöfe können die schalltechnischen Planungsrichtwerte für ein „Allgemeines Wohngebiet“ im Bereich der Schlaf- und Wohnräume (Aufenthaltsbereiche) der projektierten Baukörper sowie bei den Freibereichen in den Innenhöfen größtenteils erreicht werden. Die vorrangig von Lärmemissionen betroffenen Zonen hin zur Kärntner Straße können zusätzlich durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, verglaste Loggien) geschützt werden, sowie durch entsprechende Grundrissgestaltung (mindestens 1 Schlafräum in ruhiger Hoflage) optimiert werden.

Der schallschutztechnische Nachweis ist jedenfalls im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Ad 7) *Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.*

Mit Erstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete Siedlungsentwicklung sichergestellt. Das Gestaltungskonzept geht aus einem baukünstlerischen Wettbewerb-Siegerprojekt hervor, welches als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen wurde. Mit dem vorgeschalteten Wettbewerbsverfahren zur Findung eines qualitativ hochwertigen Gestaltungskonzeptes wurde eine bestmögliche Absicherung eines qualitativ vollen Städtebaus beschritten.

Ad 8) *Schaffung einer zusammenhängenden siedlungsöffentlichen Grünfläche im Ausmaß von rund 20% der Fläche des Anschließungsgebietes.*

Im Bebauungsplan wurden siedlungsöffentliche und öffentliche Grünflächen in ungefährrer Lage und Größe bestimmt. Im Baubewilligungsverfahren ist anhand eines Außenanlagenplanes die Grüngestaltung festzulegen und der flächenmäßige Nachweis zu erbringen.

Ad 10) *Geordnete Verbringung der Oberflächen- u. Hangwässer*

In einem technischen Bericht der Fa. Hydroconsult GmbH zur *Beurteilung der Hangwassersituation und Oberflächenentwässerung* werden Ableitungsmaßnahmen für den Eigenschutz sowie Möglichkeiten zur Verbringung der im Projektbereich anfallenden Oberflächenwässer untersucht. Die Niederschlags- u. Abflussmodellierung über eine 2d-hydraulische Hangwasserberechnung hat erfolgte dabei für ein 100-jährige Niederschlagsereignis im Projekteinzugsgebiet. Folgende Zusammenfassung ist dem Technischen Bericht zu entnehmen:

„Zum Schutz der Wohnbebauung ist eine geregelte Entwässerung der Hangwässer über eine entlang der Seiersbergstraße verlaufende Hangwassermulde geplant. Für das durch das Bauvorhaben verdrängte Wasservolumen von ca. 1000 m³ sind geeignete Kompensationsmaßnahmen zu errichten.

Bei der Ausgestaltung des Geländes in den Überströmbereichen zu Nachbargrundstücken ist darauf zu achten, dass die Abflussverhältnisse gleich wie im Istzustand erhalten bleiben, damit es zu keiner Beeinträchtigung auf Fremdgrundstücken kommt“.

Der Nachweis der o.a. konkreten Maßnahmen und zugehörigen Berechnungen zur geordneten Verbringung der Oberflächen- u. Hangwässer ist jedenfalls im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2 bis 6 und 9 der VO)

Das **Gestaltungskonzept** geht aus einem baukünstlerischen Wettbewerb-Siegerprojekt hervor, welches als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen wurde.



Foto 5.: Modell des Wettbewerb-Siegers: FANDLER Architektur. Wettbewerb nach dem Grazer Modell.

Der Bebauungsplan ermöglicht einen zur Kärntner Straße parallel verlaufenden Baukörper (Schallschutzblende) in Nord-Südrichtung. Die Errichtung von sieben weiteren, fächerartig in der Falllinie des sanften Osthanges (Ost-Westrichtung) angeordnete Einzelbaukörper ist im Bebauungsplan abgebildet. Durch eine versetzte Anordnung der Punkthäuser entstehen jeweils großzügige Freiräume. Auf die Art und Weise kann eine gleichmäßige Durchlässigkeit (Grünraumsystem) der städtebaulichen Struktur entstehen. Insgesamt ist auf dem Areal eine Geschoßwohn-Bebauung mit insgesamt ca. 155 Wohneinheiten geplant.

Zu § 2 Bebauungsweise, Nutzungen

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Gestaltungskonzept erfordert die Festlegung der offenen Bebauung. Die offene Bebauungsweise entspricht der überwiegenden Bestandsbebauung des Gebietscharakters. Um zukünftige Teilungen zu ermöglichen wird ebenso die geschlossene und die gekuppelte Bauweise gewählt.

Im Erdgeschoss der **öffentlich frequentieren Zone**, im Bereich der zukünftigen Busumkehrschleife im Norden, wird die Wohnnutzung ausgeschlossen. Das städtebauliche Ziel ist hier eine Erdgeschosszone, die durch unterschiedliche Nutzungen (*Nahversorger, Gastronomie untergeordnete Kleinhandelsflächen*) belebt wird.

Zu § 3 Bebauungsgrad, Bebauungsdichte

Mit der Festlegung des **Bebauungsgrades** von 0,4 werden ausreichend Zwischenräume zwischen den einzelnen Baukörpern im Sinne einer großzügigen Frei- u. Grünflächengestaltung gesichert. Es werden großzügige, zusammenhängende, gut nutzbare Freiräume erzeugt, die einen sanften Übergang zu den angrenzenden Einfamilienhausbebauungen im Nordwesten ermöglichen.

Die gemäß, 4.0 Flächenwidmungsplan mit 0,8 festgelegte maximale **Bebauungsdichte** wird bezogen auf die möglichen maximalen Bruttogeschoßflächen eingehalten. Eine Dichteüberschreitung (Bebauungsdichtewert max. 0,88) ergibt sich aufgrund der Kompensation von Flächen, die ins öffentliche Gut der Stadt Graz übernommen werden. Es handelt sich dabei um Flächen für einen Geh- u. Radweg entlang der Kärntner Straße, um die Erweiterung einer zukünftigen Busumkehrschleife im Norden des Planungsgebiets sowie um die Flächensicherung für einen späteren Ausbau der Seiersbergstraße mit einem Gehweg. Die Summe aller Flächen, die ins öffentliche Gut übernommen und kompensiert werden, beträgt rd. 1.634 m².

Laut § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung idF LGBl. Nr. 58/2011 „können die im Flächenwidmungsplan und im §2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, der Einfügung in die umgebende Bebauung, Ensemblekomplettierung, städtebauliche Schwerpunktsetzungen [...] in Betracht.“

Das hochwertige Grün- und Freiraumkonzept, die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Kategorie 1 von 5) sowie die Vorsorge für den ruhenden Verkehr (Stellplätze zum Großteil in der Tiefgarage – siehe §8 der Verordnung zum Bebauungsplan) sprechen für die, nach den Kriterien der Bebauungsdichteverordnung zu begründenden, Dichteüberschreitung.

Hinweis: Im Gegensatz zur Auflage des Bebauungsplanentwurfes (Bebauungsdichtewert 0,85) hat sich der Flächenbedarf aufgrund eines zukünftigen geplanten Gehweges entlang der Seiersbergstraße erhöht. Dies bedeutet jedoch keine Erhöhung der maximal zulässigen Baumasse im Bebauungsplangebiet.

Zu § 4 Baugrenzlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien und eine Höhenzonierungslinie für Hauptgebäude festgelegt. Im östlichen Bereich des Planungsgebiets wird ein langgestreckter, straßenbegleitender Baukörper ermöglicht, der im Norden einen Abschluss zum öffentlichen Bereich (spätere Busumkehr) schafft. Westlich ordnen sich die einzelnen Baukörper entsprechend dem Gestaltungskonzept fächerartig an. Für Abgänge für Tiefgaragen und ähnliche, untergeordnete Funktionen wird Spielraum geschaffen.

Mit der Festlegung von **lichten Durchgangshöhen** von 2,8 m in den blau schraffierten Bereich im Erdgeschoss sollen die im Wettbewerbsergebnis enthaltenen Freibereiche gesichert werden. Konstruktiv erforderliche Stützen sowie Einhausungen für Fahrradabstellanlagen gemäß dem Gestaltungskonzept bleiben vom Freihaltebereich unberücksichtigt. Diese Zonen sind darüber hinaus erforderlich, um die entsprechenden Sichtbeziehungen zu sichern.

Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer

Im Plan sind die maximal zulässigen **Geschossanzahlen** (3 G bis 5 G) eingetragen und in der Verordnung ist die jeweilige, maximale Gebäudehöhen (=Gesamthöhe) begrenzt. Durch die differenzierte Festlegung der Gebäudehöhen (Gesamthöhen) in Anlehnung an die Topographie kann eine gute Einbindung in die umgebende bzw. geplante Bebauung erreicht werden.

Der in § 5 (2) angeführte Bezug der Gebäudehöhen bzw. Gesamthöhen an die im Plan ersichtlich gemachten Höhenschichtlinien ist erforderlich, da das Planungsgebiet in Ost-Westrichtung einen Niveauunterschied von bis zu 7 m aufweist. Unter § 5 (7) werden Rücksprünge in den obersten Geschossen (Penthouse) im Sinne des prämierten Wettbewerbsergebnisses definiert.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind **Flachdächer** zu begrünen, wobei die Flächensumme der befestigten Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte auf max. 1/3 der gesamten Dachfläche begrenzt wurden. Ziele dieser Begrenzung sind – in Übereinstimmung mit dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F 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.

In jenen Bereichen im Erdgeschoss, wo die Wohnnutzung ausgeschlossen wird (gelb schraffiert im Plan), soll eine **lichte Raumhöhe** von mindestens 3,5 m die Flexibilität von *Nichtwohnnutzungen* (z.B.: Büro, Gewerbe, Dienstleistungen, Gastronomie, Handel, Bildung, Kultur, Forschung, Hotelerie etc.) steigern. Von der Mindesthöhe für die *Nichtwohnnutzungen* sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume u. dgl. ausgenommen.

Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der architektonischen und straßenräumlichen Qualität im gegenständlichen Gebietsbereich. **Offene Laubengänge** werden in ihrem Erscheinungsbild städtebaulich-gestalterische kritisch angesehen, da diese nicht dem überwiegenden Gebietscharakter entsprechen und einen ablehnenden Gesamteindruck vermitteln. Aus diesem Grund ist die Errichtung von offenen Laubengängen ausgeschlossen. Die Errichtung von straßenseitigen Balkonen in Richtung Kärntner Straße ist nicht zulässig, da die Fassadengestaltung des prämierten Gestaltungsentwurfes nicht vorsieht.

Die **Tiefgaragenrampe** ist im kürzest möglichen Abstand zwischen öffentlichem Gut und Hauptgebäude baulich bestmöglich in das Hauptgebäude zu integrieren. Die Lage der Tiefgarageneinfahrt wird durch die Eintragung im Plan in ungefährer Lage vorgegeben. Das allfällige Erfordernis bzw. die Ausführung einer Einhausung der Tiefgaragenrampe ist gemäß den lärmtechnischen Erfordernissen und den Angaben eines lärmtechnischen Sachverständigen im Rahmen des Bauverfahrens festzulegen.

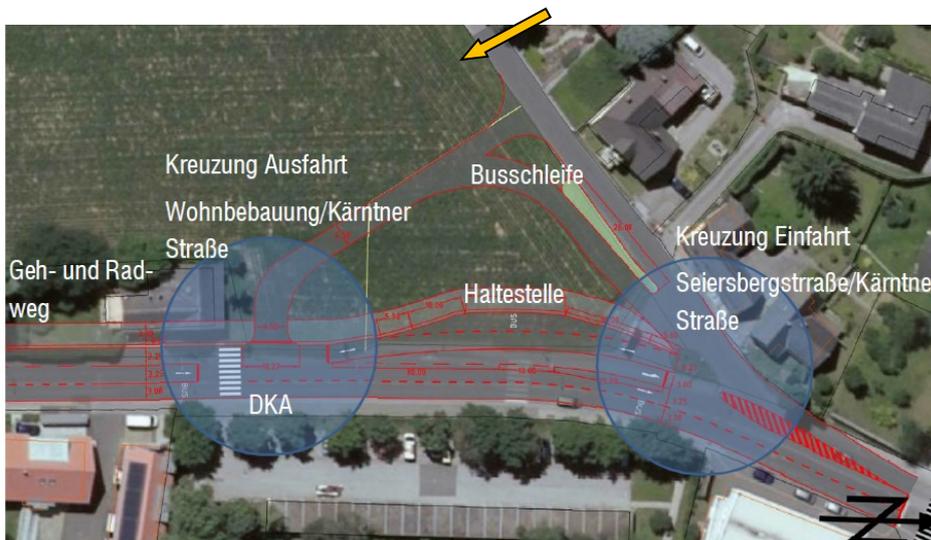
5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Für das gesamte Aufschließungsgebiet wurde eine Verkehrsuntersuchung mit Leistungsfähigkeitsuntersuchungen vom Verkehrsplanungsbüro PLANUM Fallast Tischler & Partner GmbH im Mai 2016 durchgeführt. In der vorliegenden Verkehrserschließungsstudie wurden die

Auswirkungen der Bebauung auf die Leistungsfähigkeit im umliegenden Straßennetz untersucht. Laut Aussage des Verkehrsgutachtens ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit gegeben:

„Die Leistungsfähigkeit für den Bestand am Knoten Seiersbergstraße/Kärntner Straße konnte mit der Qualitätsstufe „ausreichend“ beurteilt werden. Der bestehende Knoten darf in Zukunft nur noch als Zufahrt genutzt werden. Zusätzlich gibt es einen neuen Knotenpunkt an der Kärntner Straße zur Wohnbebauung, welcher als Ausfahrt der Bewohner der Bebauung und der anliegenden Anrainer sowie der wendenden Busse genutzt wird. Für den zukünftigen Knotenpunkt Seiersbergstraße/Kärntner Straße ergibt sich die Qualitätsstufe „gut“ und ein Linksabbiegestreifen ist erforderlich. Für den Knoten Wohnbebauung/Kärntner Straße ergibt sich die Qualitätsstufe „ausreichend“. Zusätzlich wird gemäß Planungen der Stadt Graz hier eine DKA errichtet. [...] Die Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrsablaufes ist nach Errichtung der Wohnbebauung gewährleistet. Da in Zukunft der bestehende Knotenpunkt Kärntner Straße/Seiersbergstraße nur noch der Zufahrt und der neu zu errichtende Knotenpunkt zur Kärntner Straße der Ausfahrt dient kann eine Qualitätsverbesserung bezüglich der Leistungsfähigkeit der Bestandssituation nachgewiesen werden.“



Übersichtslageplan der Knotenpunkte.
Quelle: Verkehrstechnisches Gutachten; PLANUM Fallast Tischler & Partner GmbH im Mai 2016
Der orange Pfeil markiert die Zu- u. Abfahrt zum Bauungsplangebiet.

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde die Plausibilität des Verkehrsgutachtens bestätigt.

Hauptzufahrt

Die Hauptzufahrt (Ein- u. Ausfahrt) zur Tiefgarage und zugleich zu den 17 oberirdischen Besucherstellplätzen erfolgt über die Seiersbergstraße. Zur weiteren, inneren Erschließung dienen Gehwege und ein auf das erforderliche Maß zu reduzierende Notzufahrten. Diese werden im Rahmen des jeweiligen Bauverfahrens mittels eines noch zu erstellenden Außenanlagenplanes im Detail festgelegt werden. Die Anlage selbst ist verkehrsfrei geplant.

Die Unterbringung der PKW-Abstellplätze hat überwiegend in Tiefgaragen zu erfolgen. Aus stadtplanerischer Sicht sind max. 17 oberirdische PKW-Abstellplätze innerhalb der dafür definierten Bereiche zulässig (gem. „P“ im Plan).

Der **Stellplatzschlüssel** wird von der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt und ergibt sich rechnerisch aus den Faktoren ÖV-Erschließung, Nahversorgung, und Kinderbetreuungseinrichtungen. Je **60 bis 70 m² Wohnnutzfläche** ist ein Pkw-Stellplatz

vorzusehen. Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher- als auch die Behindertenparkplätze und ist als Mindestwert aber auch als Höchstgrenze anzusehen.

Die Festlegung je 35 m² Wohnnutzfläche ein **Fahrradabstellplatz** für Wohnen entspricht einer anzustrebenden Fahrraddichte. 15% der erforderlichen Fahrradabstellplätze sind den Besuchern zugeordnet. Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen, ebenerdig (fahrend erreichbar), diebstalhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Die festgelegte, überwiegend *gebäudeintegrierte* Unterbringung der Fahrradabstellplätze, erfolgt in den durch Gebäude überbauten Freibereichen der einzelnen Baukörper (blaue Schraffur im Plan).

Geh- u. Radwege

Um langfristig eine sinnvolle, öffentliche Fuß- u. Radverbindung entlang der Kärntner Straße zu ermöglichen, wird die Errichtung eines Geh- u. Radweges im gegenständlichen Bebauungsplangebiet gesichert (Übernahme ins öffentliche Gut). Bei einer Gesamtbreite des Geh- u. Radweges sowie einem Grünstreifen inkl. Baumpflanzungen von 7 m ist ein Flächenbedarf von ca. 1.100 m² entlang der Kärntner Straße erforderlich. An der Seiersbergstraße wird ein 2,0 m breiter Gehweg bis zur TG-Zu- u. Abfahrt gesichert. Im weiteren Verlauf der Seiersbergstraße werden ca. 1,8 m zur späteren Errichtung eines Gehweges gesichert. Die Abtretung der erforderlichen Fläche in das öffentliche Gut soll in einem privatrechtlichen Vertrag zwischen dem Grundeigentümer und der Stadt Graz bis zur Beschlussfassung gesichert werden.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Die **Freiraumgestaltung** nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden. Die Freiflächenplanung ist vorzugsweise in Zusammenarbeit mit einer/m FreiraumplanerIn – zu gestalten. Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Bei **Baumbepflanzungen** ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baum-Achsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Durch die planliche Festlegung der „ungefähren Standorte“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert werden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden. Entlang der Kärntner Straße soll in Verbindung mit der Herstellung des Geh- u. Radweges ein mit Bäumen bepflanzter Grünstreifen (straßenbegleitende Baumreihe) entstehen.

Die **Standicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen** kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen. Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken.

Bei den erforderlichen Laubbäumen (1 Laubbaum nach je 5 Pkw-Abstellplätzen in freier Anordnung) ist zu beachten, dass die Baumkronen die Pkw- Abstell- und Manipulationsflächen

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

Geländeänderungen wurden mit max. 2,0 m begrenzt, da das bestehende Planungsgebiet einen topographischen Unterschied bis zu 7,0 m (Osten-Westen) aufweist. Für die Gestaltung von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen wurden punktuelle Überschreitungen der max. Geländeänderungen (2,0 m) zur Gestaltung ermöglicht.

Stützmauern werden in ihrer Höhe und Ausgestaltung (Begrünung) geregelt, um das Einfügen in die Umgebung bzw. angrenzende Bebauung im Sinne einer angestrebten, hohen Aufenthaltsqualität, möglichst attraktiv zu gestalten.

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, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

Die in den §§ 9 (1) und (2) getroffenen Festlegungen schließen flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. aus. Einerseits ist im urbanen Bereich eine Werbemöglichkeit zuzulassen, andererseits soll nicht das Erscheinungsbild einer „vorstädtischen Einkaufszentren –Atmosphäre“ erzeugt, sondern städtisches Flair erreicht werden. Angestrebt wird eine hohe gestalterische Qualität der Straßen- u. Freiräume um die Erdgeschosszone zu beleben.

Die Festlegung zu den **Einfriedungen** (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) soll hohe, den Ausblick einengende Situationen vermeiden und damit eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit der räumlichen Wirkungen sichern. Ausgenommen sind allfällige Kinder- u. Altenbetreuungseinrichtungen, da diese als institutionelle Einrichtungen im öffentlichen Interesse zu werten sind. Ebenso sind Zweck begründet Lärmschutzwände ausgenommen.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 16.23.0 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 EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch gefertigt)