

### **03.23.0 Bebauungsplan**

„Lindweg“

III. Bez., KG Geidorf

Bearbeiter:  
DI Markus Dröscher-Mentil

### **Beschluss**

Graz, 15.10.2020

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **1. Ausgangslage**

Die Lindweg 17 Projekt GmbH als Eigentümerin der Liegenschaften im Planungsgebiet (Gst. Nr.: 780 - 787, 788/1, 788/2, und 789 - 795; alle KG 63103 Geidorf) ersucht um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet weist insgesamt eine Größe von rd. 4.000 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist der Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 – 1,2 ausgewiesen.

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

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

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

### **2. Verfahren**

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 22.04.2020 über die beabsichtigte Auflage des 03.23.0 Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 06.05.2020.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über rd. 9 Wochen, in der Zeit vom 07.05.2020 bis zum 09.07.2020 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Aufgrund gesetzlicher Bestimmungen (im Zusammenhang mit COVID-19) wurde keine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 7. Mai 2020 bis zum 9 Juli 2020 langten 29 Einwendungen und Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 03.23.0 Bebauungsplan „Lindweg“ in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG: (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt)

#### **§ 4 BAUFLUCHTLINIEN, BAUGRENZLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN**

- (1) Im Plan sind die Bauflucht- und Baugrenzlinien, sowie Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude festgelegt.

#### **§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN**

- (2) Balkone dürfen nicht über die straßenseitigen Baufluchtlinien vortreten.

#### **§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE**

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert oder auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) zu errichten. Außerhalb von Tiefgaragen dürfen max. 25 PKW-Abstellplätze errichtet werden.
- (9) Sämtliche Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien zu errichten.

#### **§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE**

Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind ausschließlich Umbauten und Umnutzungen zulässig.

#### PLANWERK:

- Auf beiden Bauplätzen wurden straßenseitig Baufluchtlinien festgelegt.
- Die grafische Abgrenzung der PKW-Abstellfläche auf Bauplatz A wurde bis zur Straßenflucht erweitert.
- Die zentrale Geh- und Radwegfläche wurde als Verkehrsfläche (V) (anstelle einer Gemeindestraße (G)) markiert. Die Legende wurde dementsprechend ergänzt.
- Der nordöstliche Bereich auf Bauplatz B wurde als „Grünfläche“ (anstelle einer „Freifläche“) definiert.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

### **3. Das Planungsgebiet**

#### **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen:**

- 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF (4.02 STEK seit 22.03.2018 rechtswirksam)  
Das Planungsgebiet ist als „Wohngebiet hoher Dichte“ ausgewiesen.

*§ 13 WOHNEN: Wohngebiet hoher Dichte (Signatur „Wohnen“ - orange)*

*(1) Sicherung der Wohnfunktion, Verdichtung von Beständen in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters.*

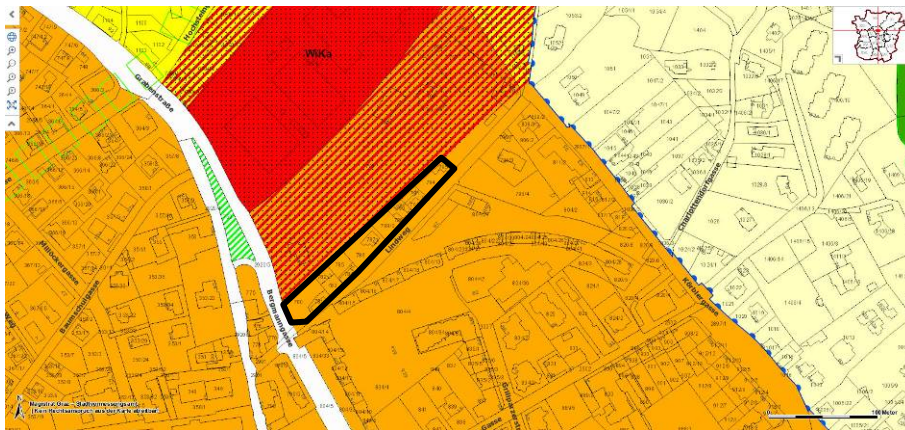
*(2) Sicherung bzw. Verbesserung der Grünausstattung in Abstimmung auf die Bevölkerungsstruktur und -dichte.*

*(3) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)*

*(4) Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen.*

*(5) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße*

- (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (7) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.



Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan zum 4.02 Stadtentwicklungskonzept.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

#### Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Verkehr (Deckplan 3): Lage überwiegend innerhalb der Kategorie 1 „Innerstädtische Bedienqualität“ - Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

#### 1.0 Räumliches Leitbild zum 4.0 STEK (Beschluss):

Das Planungsgebiet ist als Überlagerung der Bereichstypen „Geschoßbau“ und „Öffentliche Einrichtungen“ innerhalb des Teilraums Nr. 5 festgelegt – für die Wohnnutzung (gem. 4.0 Flächenwidmungsplan) ist der Bereichstyp „Geschossbau“ heranzuziehen:

Hinweis: der Bereich entlang der südöstlichen Straßenseite des Lindweges ist hingegen dem Bereichstyp „Blockrandbebauung“ zugeordnet.

Lage zur Straße: abgerückt (siehe Teilraum)

Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – zumindest im straßenseitigen Erdgeschoss.

Zulässige Parkierungsformen: Tiefgarage im Neubaufall, allenfalls 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 Topografie vereinbar.

#### § 9 (3) Ausnahmen hinsichtlich der Lage zur Straße:

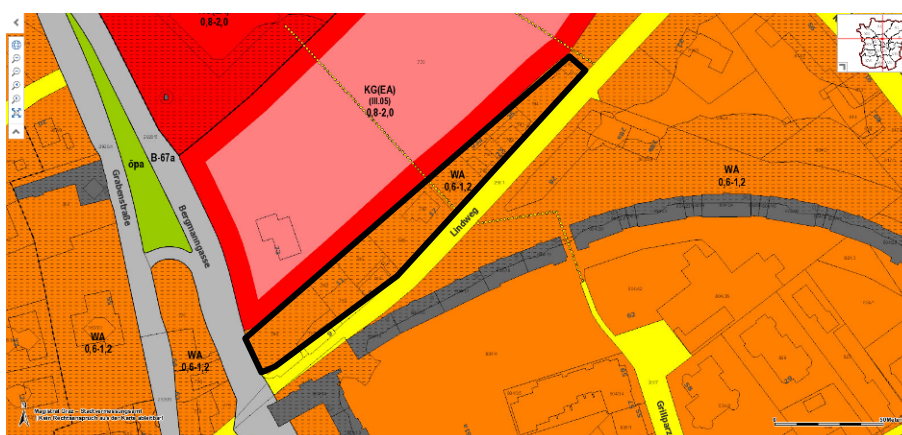
- Setzung eines kleinräumigen Akzentes im Sinne des Ortsbildes (zb: punktuelle Aufweitung oder Verengung des Straßenraums)
- Im Zuge des Umgangs mit bestehenden Feuermauern bzw. bestehenden Baufluchten



Auszug aus dem Bereichstypenplan zum 1.0 Räumlichen Leitbild.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:  
Überwiegend Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)
- Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:  
Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan sind die Flächen als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 – 1,2 festgelegt.  
In etwa mittig im Planungsgebiet ist ein Geh- und Radweg in ungefährender Lage vom Lindweg in nordwestliche Richtung (zum Areal der Wirtschaftskammer) im Flächenwidmungsplan eingetragen.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Das Planungsgebiet ist als Sanierungsgebiet – Lärm gekennzeichnet.

#### § 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

- (2) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden bei Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden bei Schienenverkehr – überschritten wird.

Gem. ÖAL Richtlinie Nr. 36/1997 und Ergänzungen 2001 gelten je Baulandkategorie gem. § 30 STROG 2010 folgende Planungsrichtwerte (dB LA, eq):

Tag	Abend	Nacht
Allgemeine Wohngebiete	55	50/45

### Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

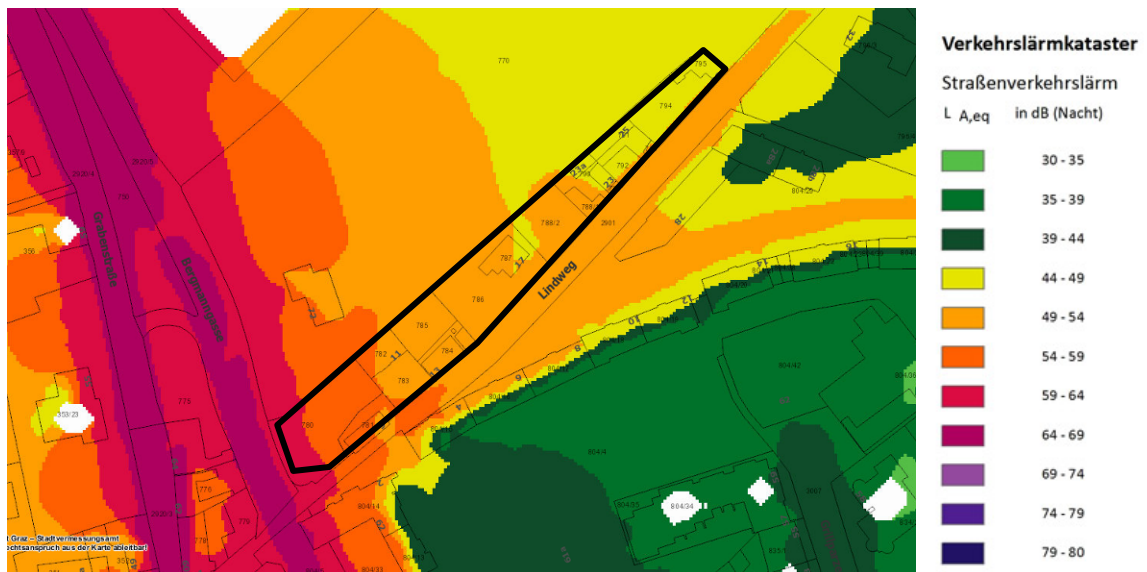
- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1): Bebauungsplan erforderlich
- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2):  
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.

Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.  
Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3):  
Der Planungsbereich liegt außerhalb der Gefahrenzonen.

### Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):  
Die Grundstücke liegen bereits im kommunalen Entsorgungsbereich.
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):  
Darstellung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm im Planungsbereich:



- Stadtklimaanalyse  
Klimatopkarte: „Gründerzeitgürtel mit noch starker Überwärmung“ (3b) und „Bereiche mit dominantem Murtalabwind (Richtung Südost) in 50-200 m Höhe.“  
Planerische Empfehlungen (gem. Stadtklimaanalyse): „Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen“ (1)



### **Situierung und Umgebung:**

Das Planungsgebiet liegt an der nordwestlichen Straßenseite des Lindweges im Bereich der Kreuzung mit der Bergmannngasse, welche eine wichtige Ausfahrtsstraße aus dem Stadtzentrum Richtung Norden bildet.

Der Bereich nordwestlich des Lindweges wird vom Areal der Wirtschaftskammer mit dem bis zu achtgeschossigen Gebäudekomplex und ausgedehnten Grünflächen dominiert. Für den nördlichen Teil des Wirtschaftskammerareals wurde der 03.24.0 Bebauungsplan „Hochsteingasse – Grabenstraße“ verordnet, welcher die Errichtung von fünf bis siebengeschossigen Gebäuden an der Bergmannngasse ermöglicht.



Schrägaufnahme: Blick in nördliche Richtung. Der gelbe Pfeil bezeichnet das Planungsgebiet.

© Stadt Graz – Stadtvermessung; Befliegung 2019 #3174 LE

Südöstlich vom Lindweg erstreckt sich die denkmalgeschützte, sogenannte „Postsiedlung“, welche aus drei Bauteilen besteht. Entlang der Bergmannngasse erstreckt sich ein dreigeschossiger, L-förmiger Baukörper mit einem markanten ausgebauten Walmdach. Richtung Osten entwickelt sich eine bogenförmige Bebauung in Form von zweigeschossigen Wohnhäusern mit steilen, ausgebauten Satteldachkörpern, welche durch eine Gehwegachse in Verlängerung der Grillparzerstraße in zwei Gruppen geteilt werden.

An der Grillparzerstraße im südöstlichen Anschluss an die „Postsiedlung“ ist eine Blockrandbebauung gegeben, die teilweise bis zu siebengeschossige Wohngebäude umfasst. An der westlichen Straßenseite der Bergmannngasse ist, südlich der Kreuzung mit dem Lindweg, ein viergeschossiges Wohnhaus mit zusätzlichem Penthaus-Geschoss erkennbar.

Auf einer Dreiecksfläche zwischen der „Postsiedlung“ und dem Lindweg befindet sich, direkt gegenüber vom gegenständlichen Planungsgebiet, eine L-förmige Wohnanlage (Haus Nr. 28, 28a, 28b). Dieses Wohnhaus weist durch die Ausbildung eines Keller- bzw. Garagengeschosses ein viergeschossiges Erscheinungsbild mit einem zusätzlichen, zurückversetzten Penthaus-Geschoss auf, wobei im Bereich der Stiegenhäuser vollständig fünfgeschossige Fassadenteile erkennbar sind. Aufgrund des Geländeverlaufes entlang des Lindweges reduziert sich dieses Erscheinungsbild an der nördlichen Gebäudeecke auf drei Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Penthaus-Geschoss.

An der südwestlichen Straßenseite der Körblergasse sind bis zu fünfgeschossige Wohnanlagen erkennbar.

Östlich der Körblergasse erstreckt sich ein Bereich mit Einfamilienhaus- und Villenbebauung mit ausgedehnten, begrünten Freiflächen.

- **Topographie**  
Das Planungsgebiet steigt entlang des Lindweges in nordöstliche Richtung leicht an.
- **Umwelteinflüsse**  
Der Planungsbereich wird vor allem durch die übergeordnete Verkehrsachse Bergmannngasse am südwestlichen Rand beeinträchtigt. Die Lärmkarten zum 4.0 Flächenwidmungsplan weisen einen Maximalwert bis zu 64 dB (L A,eq, Nacht) an der südwestlichen Grenze des Planungsgebietes aus.
- **Infrastruktur**  
Der Bereich ist infrastrukturell ausreichend erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 500 – 1.000m.

Nächstgelegene Schulen:

- VS der Kirchlich Pädagogischen Hochschule/ Bischöfliches Gymnasium/ Lange Gasse 2/ ca. 500 m Entfernung
- BG/ BRG Graz, Kirchengasse/ Kirchengasse 5/ ca. 500 m Entfernung
- VS und NMS der Pädagogischen Hochschule / Hasnerplatz 12/ ca. 600 m Entfernung
- VS Graz Geidorf/ Muchargasse 23/ ca. 800 m Entfernung

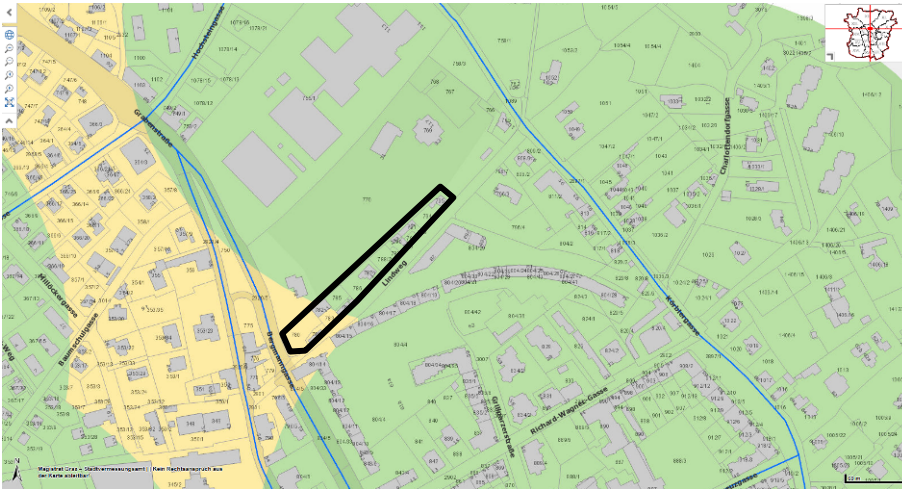
Nächstgelegene Kindergärten:

- Evangelischer Kindergarten/ Grabenstraße 59/ ca. 300 m Entfernung
- Kindergarten Augustinum/ Lange Gasse 11/ ca. 550 m Entfernung
- Kath. Pfarrkindergarten/ Vogelweiderstraße 2/ ca. 700 m Entfernung

- **Erschließung/ Verkehr**  
Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Lindweg zur Bergmannngasse.

Ein Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz (Kategorie 1) ist innerhalb eines 300 m-Radius gegeben:

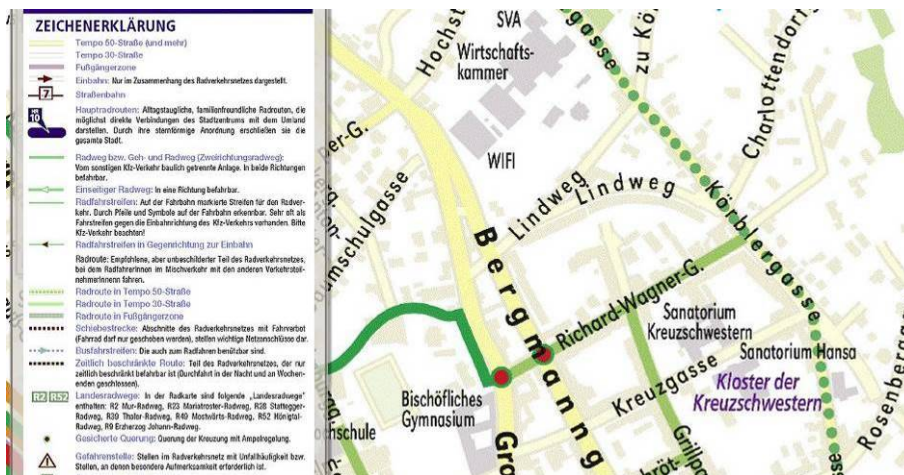
- Buslinie 39, Haltestelle Wirtschaftskammer bzw. Richard-Wagner-Gasse, 10-15 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr.  
An der Haltestelle Wirtschaftskammer befindet sich ein TIM-Standort.



Ausschnitt aus dem Deckplan 3 zum 4.02 Stadtentwicklungskonzept.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Im Bereich Richard-Wagner-Gasse/ Grillparzerstraße und Körblergasse besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.



Auszug aus der Online-Radkarte der Stadt Graz.

(<http://geodaten1.graz.at/WebOffice/synserver?project=radkarte&client=flex>)

- Ver- und Entsorgung

Gemäß Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Planungsgebiet überwiegend innerhalb des aktuellen Versorgungsgebietes Fernwärme (und kurzfristiges Erweiterungsgebiet).

Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur voll erschlossen. Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Eine Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich (entsprechend dem nachstehenden Auszug aus dem GAP – Gemeindeabwasserplan) am Lindweg.

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





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

### 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**

Der Bebauungsplan unterteilt das Planungsgebiet in zwei Bauplätze die von der künftig geplanten Geh- und Radwegachse Richtung Wirtschaftskammer getrennt werden.

Auf dem südwestlichen Bauplatz A wird durch die Festlegungen der Baugrenzen eine Zeilenbebauung mit einer Höhenentwicklung bis zu fünf Geschossen (in Teilbereichen) ermöglicht, wobei das oberste Geschoss durch die Festlegung der Höhenzonierungslinie als Penthaus-Geschoss mit einem Rücksprung von 2,0 m geplant ist.

Für diesen Bereich ist eine Gebäudehöhe von 19,50 m (bei fünf Geschossen) einzuhalten.

Durch die Definition einer Höhenzonierungslinie entlang der nordwestlichen Grundgrenze wird die Einhaltung eines Mindestabstandes von 5,0 m (unabhängig von den baugesetzmäßig erforderlichen Mindestabständen) für die Obergeschosse festgelegt.

Aufgrund der bestehenden Lärmemissionen entlang der Bergmannsgasse wurde für das Aufschließungsgebiet Nr. III.05 (Gst. Nr. 770) gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan das

Aufschließungserfordernis 6. (Lärmfreistellung [...]) festgelegt. Die als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesenen Flächen entlang des Lindweges sind (gem. § 11 Abs. 2 der Verordnung zum 4.0 FLÄWI) als Sanierungsgebiet – Lärm ersichtlich gemacht. Im Zusammenhang mit diesen Rahmenbedingungen wurde für die erdgeschossigen Bereiche auf Bauplatz A eine Kuppelung, als logische, städtebaulich adäquate Reaktion auf die bestehenden Lärmemissionen ermöglicht. Durch die geplante Lage und Ausdehnung dieser Kuppelung (im Bereich des 03.23.0 Bebauungsplanes) und die erforderliche Ausführung als Brandwand kann eine Weiterführung der Bebauung Richtung Norden zukünftig eine grundlegende Lärmabschottung zur Straße und somit eine Aufwertung der dahinterliegenden Bereiche bewirken.

Unter Berücksichtigung der Verkehrsemissionen an der Bergmannngasse wird in der Erdgeschosszone auf Bauplatz A die Wohnnutzung ausgeschlossen (gelbe Schraffur im Plan) und eine gewerbliche Nutzung wie z.B. Lebensmittelhandel ermöglicht. Zur Umsetzung möglicher Gewerbenutzungen wurden eine Mindestraumhöhe von 3,50 m sowie eine maximale Raumhöhe von 5,00 m für diese Erdgeschosszone festgelegt.

Im Hinblick auf den schmalen Grundstückszuschnitt wird auf dem nordöstlichen Bauplatz B eine Zeilenbebauung mit einer Höhe bis zu vier Geschossen ermöglicht. Die maximale Gebäudehöhe für diese viergeschossige Bebauung ist mit 16,0 m limitiert.

Das 1.0 Räumliche Leitbild (als Bestandteil des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes) beschreibt, gegliedert in Bereichstypen- und Teilraum-Festlegungen, auf einer grobmaßstäblichen Ebene die Zielsetzungen für die Entwicklung der Stadtstruktur in der dritten Dimension. Diese stadtweite grobmaßstäbliche Betrachtung liefert jedoch nicht in allen Einzelfällen ein umsetzbares Ergebnis. Um im Einzelfall auf örtliche Besonderheiten reagieren zu können, wurden konkrete Ausnahmebestimmungen definiert. Gemäß 1.0 Räumlichen Leitbild soll im gegenständlichen Teilraum (Nr. 5) eine Bebauung in „abgerückter Lage“ umgesetzt werden. Eine Abweichung hiervon ist (lt. § 9 Abs. 3 des 1.0 RLB) zur „Setzung eines kleinräumigen Akzentes im Sinne des Ortsbildes“ zulässig.

Durch die Verzweigung der bestehenden Verkehrsflächen entlang der bogenförmigen, Bestandsbebauung an der südöstlichen Straßenseite und die wiederum straßenbegleitende Lage des nördlich folgenden Wohngebäudes (Lindweg 28) entsteht ein äußerst indifferenter bzw. diffuser Straßenraum.

Durch die Ausbildung einer klar definierten, städtebaulichen Gebäudekante an der nordwestlichen Straßenseite des Lindweges wird dieser Straßenraum dreidimensional gefasst und bildet somit einerseits einen räumlichen Abschluss des öffentlichen Raumes, andererseits einen städtebaulichen Übergang, welcher auf die Entwicklungspotentiale der nordwestlich angrenzenden Liegenschaften referenziert.

Zur Umsetzung dieser Bebauung wurde daher im 03.23.0 Bebauungsplan eine straßenseitige Bauflucht für beide Bauplätze festgelegt.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum 03.23.0 Bebauungsplan „Lindweg“ sind vier- bis fünfgeschossige Wohnhäuser bereits bestehend (Bergmannngasse 61, 61a; Lindweg 28, 28a, Körblergasse 93-95; Grillparzerstraße 62; etc.). Die mögliche Errichtung von maximal vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden im gegenständlichen Planungsbereich ist daher auf die bestehenden Bebauungsstrukturen im Gebietsbereich abgestimmt und als städtebaulich adäquat zu

bezeichnen – vor allem auch im Hinblick auf die Lage im Übergangsbereich zum nordwestlich angrenzenden Aufschließungsgebiet mit einer maximalen Bebauungsdichte von 2,0.

Im Bereich des nordwestlich anschließenden 03.24.0 Bebauungsplanes „Hochsteingasse – Grabenstraße“ ist eine Weiterentwicklung des Wirtschaftskammerareals mit bis zu siebengeschossigen Gebäudeteilen auf einer zweigeschossigen, straßenbegleitenden Sockelzone vorgesehen. Im 1.0 Räumlichen Leitbild wird der Planungsbereich des 03.23.0 Bebauungsplanes „Lindweg“ mit diesen Entwicklungsflächen zusammengefasst. Insofern wird durch die Bebauung im gegenständlichen Bebauungsplan ein städtebaulicher Übergang ausgebildet.

Die maximale Bebauungsdichte ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan mit 1,2 ausgewiesen. Entlang der nordwestlichen Straßenseite des Lindweges sind – vor allem im Kreuzungsbereich mit der Bergmannngasse – Abtretungsflächen für Straßenverbreiterungen und Gehsteige erforderlich.

Wie der nachstehenden Tabelle entnommen werden kann, wird die im 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegte, maximal mögliche Bruttogeschoßfläche in Summe eingehalten. Die geringfügige Bebauungsdichte-Überschreitung wird im Hinblick auf die beschriebenen städtebaulichen Rahmenbedingungen und den erforderlichen Ausbau der Verkehrsflächen als städtebaulich adäquat beurteilt.

#### Städtebauliche Kennzahlen für den 03.23.0 Bebauungsplan „Lindweg“:

	Bauplatz A	Bauplatz B	Summe
Baulandfläche gem. 4.0 FLÄWI	2.930,00	1.127,00	4.057,00
max. Bebauungsdichte gem. 4.0 FLÄWI	1,2	1,2	
max. Bruttogeschoßfläche gem. 4.0 FLÄWI	3.516,00	1.352,40	<b>4.868,40</b>
Baulandfläche gem. Bebauungsplan	2.730,00	977,00	3.707,00
max. Bebauungsdichte gem. Bebauungsplan	1,35	1,2	
max. Bruttogeschoßfläche gem. Bebauungsplan	3.685,50	1.172,40	<b>4.857,90</b>

Unabhängig von den Baugrenzen gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

## **5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN**

Als Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes wurde, zur Abschätzung des Flächenbedarfs der zukünftigen Ausbauten, ein Vorentwurfskonzept durch die Abteilung für Verkehrsplanung beauftragt und überprüft. Hierbei wurden Verkehrsflächen zum Ausbau des Lindweges und zur Umsetzung von Geh- und Radwegen im zentralen Bereich des Planungsgebietes und entlang der Bergmannngasse berücksichtigt.

In folgenden Bereichen sind daher Abtretungsflächen erforderlich:

- Entlang des Lindweges ist eine Fläche im Ausmaß von ca. 350 m<sup>2</sup> (zusätzlich zu den bereits im 4.0 Flächenwidmungsplan als Verkehrsfläche festgelegten Flächen im Ausmaß von rd. 228 m<sup>2</sup>) für die geplante Verbreiterung des Kreuzungsbereiches mit der Bergmannngasse und die Errichtung eines Gehsteigs entlang der nordwestlichen Straßenseite des Lindweges erforderlich. Zudem ist die Errichtung einer Geh- und Radwegachse an der östlichen Straßenseite der Bergmannngasse geplant. Hierbei ist eine Einbindung (Verschwenkung) der großräumigen Geh- und Radwegachse entlang der Bergmannngasse in die bestehenden Verkehrsflächen berücksichtigt; Grünflächen mit Baumpflanzungen kommen in diesem Bereich östlich des Geh- und Radweges auf Privatgrund zu liegen.
- Im zentralen Bereich des Planungsgebietes ist eine 5,0 m breite Verkehrsfläche zur Errichtung eines Geh- und Radweges definiert. Diese Verkehrsfläche dient zur Umsetzung des großräumigen Geh- und Radwegnetzes bis zum Areal der Wirtschaftskammer, welches bereits im 4.0 Flächenwidmungsplan als Geh- und Radwegverbindung in ungefährender Lage festgelegt wurde. Eine Vereinbarung zur Flächensicherung wird im Zuge des 03.23.0 Bebauungsplanes „Lindweg“ vorbereitet – die Umsetzung soll jedoch im Gesamtzusammenhang mit den geplanten Entwicklungen im Bereich des Wirtschaftskammerareals erfolgen.

Für die Erschließung des Bauplatz A ist die Errichtung von maximal zwei Zufahrten zulässig, wobei die zweite Zufahrt ausschließlich als Anlieferungszone für gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss umgesetzt werden kann. Die Lage der Zufahrten ist unter Berücksichtigung des geplanten Kreuzungsausbaus (Lindweg – Bergmannngasse) im nachfolgenden Bauverfahren festzulegen.

Für das Planungsgebiet wurden seitens der Abteilung für Verkehrsplanung folgende Mindest- und Maximalwerte für PKW-Stellplätze (unterteilt nach Nutzungen) festgelegt:

- 1 PKW-Abstellplatz je 65 - 75 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- 0,2 - 0,5 PKW-Abstellplätze je Dienstnehmer (bei Büro- und Verwaltungsgebäuden)
- 1,0 - 6,0 PKW-Abstellplätze je 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (bei Ladengeschäften und Geschäftshäusern)
- 0,1 - 0,4 PKW-Abstellplätze je Besucherplatz (für Gastgewerbe)
- 0,1 - 1,0 PKW-Abstellplätze je Mieteinheit (bei Hotelnutzung)

Die erforderlichen PKW-Abstellplätze sind in einer Tiefgarage, im Gebäude integriert oder auf PKW-Abstellplätzen im Freien (gemäß Eintragung im Plan auf Bauplatz A) vorzusehen.

Die Anzahl von PKW-Abstellplätzen außerhalb der Tiefgarage wurde im Hinblick auf die erforderliche Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild auf max. 25 PKW begrenzt.

Die im Plan auf Bauplatz A dargestellte PKW-Abstellfläche erstreckt sich, auch innerhalb der Baugrenzl意思 (siehe Symbol „P“ innerhalb der gelb schraffierten Fläche), von der nordwestlichen Grundgrenze bis zur (zukünftigen) Straßenfluchtlinie am Lindweg. Parkierungsflächen können in diesem Bereich somit auch gebäudeintegriert im Erdgeschoss des zukünftigen Gebäudes errichtet werden.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung durch das Büro PLANUM Fallast Tischler & Partner wurde die Leistungsfähigkeit des derzeit vorrangeregelten Knotenpunktes Bergmannngasse – Lindweg, unter Berücksichtigung der Verkehrsprognose für den Bebauungsplan 03.24.0



„Hochsteingasse – Grabenstraße“, geprüft. Die Verkehrsuntersuchung von PLANUM betrachtete dabei die Auswirkungen aus der Bestandsverkehrsbelastung sowie die Folgen durch den zusätzlich generierten Verkehr der geplanten Bebauung auf den Knoten Bergmannngasse – Lindweg. Die

geplante Bebauung im Planungsbereich des 03.23.0 Bebauungsplans „Lindweg“ ergibt in diesem Zusammenhang aufgrund der vergleichsweise geringen Gesamtfläche und der daraus resultierenden Anzahl an erforderlichen PKW-Abstellplätzen (im Vergleich zu den Stellplatzzahlen des 03.24.0 Bebauungsplanes) keine Signifikanz.

Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen; je 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche bzw. je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei anderer Nutzung als Wohnnutzung ist ein Fahrradabstellplatz zu errichten.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG**

Für den Planungsbereich des 03.23.0 Bebauungsplanes „Lindweg“ sind Gestaltungsvorgaben hinsichtlich Grünraumgestaltung und Baumpflanzungen im Plan und in der Verordnung zum Bebauungsplan enthalten.

Wesentliches Gestaltungsmerkmal des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Gliederung des Gebietsbereiches in drei Grünräume: Grünflächen mit großkronigen Baumpflanzungen sind jeweils im Kreuzungsbereich Lindweg – Bergmannngasse, im zentralen Bereich entlang der (zukünftig geplanten) Geh- und Radwegverbindung und im nordöstlichen Bereich als Abschluss der möglichen Bebauung geplant.

Diese Flächen sind, im plangraphisch definierten Mindestausmaß, jedenfalls als Grünflächen mit großkronigen Baumpflanzungen auszubilden. Zusätzlich sind entsprechend der Verordnung Baumpflanzungen im Ausmaß von 1 Laubbaum je 250 m<sup>2</sup> unbebauter Bauplatzfläche vorzunehmen.

Der Bebauungsgrad wird für den gegenständlichen Planungsbereich mit 0,7 begrenzt; eine Beschränkung des Versiegelungsgrades erfolgt im 03.23.0 Bebauungsplan „Lindweg“ durch diverse, in der Verordnung enthaltene, Begrünungsvorschriften indirekt.

Beispielsweise sind Tiefgaragen mit einer ökologisch wirksamen Überschüttung von min. 0,7 m Höhe auszuführen; bei Baumpflanzungen in diesen Bereichen sind die Mindesthöhen entsprechend anzupassen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° Neigung sind mit einem Gründach mit mindestens 15 cm Substratschicht herzustellen; diese Aufbauhöhe entspricht einer intensiven Begrünung und trägt zu einer Abminderung des Versiegelungsgrades (gem. nachstehender Tabelle) bei. Zudem sind die Vorgaben des § 26 (24) 4.0 Stadtentwicklungskonzept im nachfolgenden Bauverfahren einzuhalten.

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan, mit dem für die Beurteilung der Versiegelung relevanten Inhalten, wie z.B. oberirdische und unterirdische Einbauten, Geländeänderungen, begrünte und befestigte Freiflächen, Art der Befestigung, Ausmaß der Dachbegrünung, Lage der Baumpflanzungen und Leitungen etc. vorzulegen.

Dabei sind die freiraumplanerischen Standards einzuhalten und detaillierte Festlegungen zu Grün- und Freiflächen nachvollziehbar darzustellen. Durch die Konkretisierung der unterschiedlichen Oberflächenausführungen (und deren Durchlässigkeit bzw. Wasserrückhaltevermögen) im Bauverfahren kann die Abminderung des Versiegelungsgrades abschließend beurteilt werden.

<b>Ausführung</b>	<b>Versiegelung</b>
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%

Die Beschränkung der Bodenversiegelung dient neben grünräumlicher Aspekte dem Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes und Verringerung der Aufheizung und Hitzeabstrahlung sowie weiterer kleinklimatischer Faktoren (z. B. Luftfeuchtigkeit).

## **7. ALLGEMEINES**

- Der 03.23.0 Bebauungsplan „Lindweg“ 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)*