

## **16.32.0 Bebauungsplan**

„Kärntner Straße – Trattfelderstraße“

XVI. Bez., KG Webling

Graz, 15. Februar 2024

### **Beschluss**

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **1. Ausgangslage**

Mit Schreiben vom 20.10.2020 ersucht die Eigentümerin der Liegenschaften .307, 106/2, 106/3, .847, 108/5 und 108/15; alle KG Webling um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 14.700 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 – 1,2 ausgewiesen.

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

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 Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 24.05.2023 über die beabsichtigte Auflage des 16.32.0 Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes erfolgte gemäß § 40 Abs. 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 07.06.2023.

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit von Donnerstag, dem 08.06.2023 bis Donnerstag, dem 10.08.2023 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs. 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 03.07.2023 durchgeführt.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 16.32.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG: (textliche Änderungen sind unterstrichen bzw. durchgestrichen dargestellt)

## **§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN**

- (1) Auf dem Baufeld A ist ausschließlich eine offene oder gekuppelte Bebauung zulässig.
- (2) Auf den übrigen Grundstücken ist ausschließlich eine gekuppelte oder geschlossene Bebauung zulässig.

## **§ 3 BAUFELDER, BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE**

- (2) Das Baufeld A umfasst die Grundstücke .307, .847, 106/2, 106/3, 108/5 und 108/15 der KG Webling mit einer Gesamtfläche von ca. 8.775 m<sup>2</sup>.

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

- (3) Bei Baufluchtlinien sind mindestens 70 % der straßenseitigen Fassadenfläche von Gebäuden an der Baufluchtlinie zu situieren.

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

- (4) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.
- (5) ~~Bei Neu- und Zubauten sind~~ Großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden sind oberhalb des Erdgeschosses unzulässig.
- (7) ~~Bei Projekten mit mehr als 3.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche ist vor dem Bauverfahren ein Gestaltungswettbewerb nach dem Grazer Modell durchzuführen.~~

## **§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

- (2) Im Plan sind straßenbegleitende Baumreihenpflanzungen eingetragen; geringfügige Abweichungen der Lage sind zulässig.

## **§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE**

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

## PLANWERK:

In der Plan-Legende wurden die Informationen aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild ergänzt.

Im Plan wurde die Abgrenzung der möglichen eingeschossigen Gebäudeteile im Bereich zwischen dem Baufeld A und dem nördlich angrenzenden Grundstück abgeändert.

Die Bereiche mit einer möglichen siebengeschossigen Bebauung wurden, durch eine Verschiebung der Höhenzonierungslinie Richtung Süden, reduziert.

Die Verkehrsfläche am südlichen Rand des Baufelds A wurde adaptiert; in diesem Zusammenhang wurde auch die Abgrenzung des Baufelds A im Bereich dieser Verkehrsfläche angepasst.

Auf dem Baufeld A wurden die erforderlichen Baumpflanzungen im Bereich der westlichen Grundgrenzen ergänzt.

Die Straßenfluchtlinie wurde an das bestehende Hauptgebäude Kärntner Straße Nr. 294 angepasst.

Im Zuge einer Anhörung der, von den Änderungen betroffenen Eigentümer wurden keine weiteren Einwendungen eingebracht.

### 3. Planungsgebiet

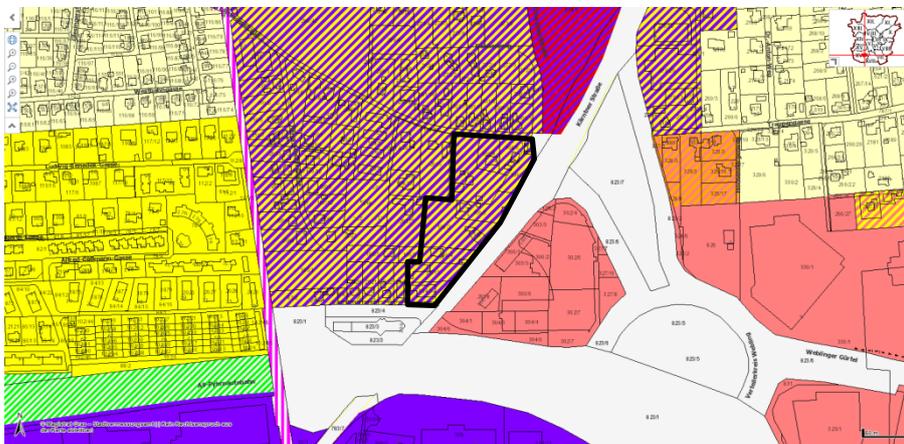
- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
  - 4.0 Stadtentwicklungskonzept (Rechtskraft: 30.05.2013):

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

*(1) Abgestimmte Entwicklung von Dienstleistungs-, Verwaltungs- und vertraglichen Gewerbenutzungen, wobei bei entsprechender Eignung insbesondere hinsichtlich der Immissionen (Lärm, Luft und Erschütterungen) auch Wohngebiete zulässig sind.*

*(2) Festlegung geeigneter Bauweisen (z. B. der geschlossenen) entlang von Hauptverkehrsadern als Lärmschutzmaßnahme für dahinter liegende Wohngebiete in Bauverfahren und Bebauungsplänen unter Bedachtnahme auf bestehende Gebäude und Nutzungen*

*(3) Beschränkung der Bodenversiegelung.*



Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

*§ 26 BAULANDDURCHGRÜNUNG (Auszug)*

*(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 (...)*

*(22) Erhalt des Grundwasserhaushaltes insbesondere durch*

- *Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz (...)*

(24) Forcierung von begrünten Dächern zur Wasserretention und zur Verbesserung des Kleinklimas insbesondere durch

- Begrünung von neu errichteten Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 10°  
Davon ausgenommen sind zusammenhängende Dachflächen einer baulichen Anlage mit einem Dachflächenausmaß unter 300 m<sup>2</sup>, (...)

(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 (...)
- Beschränkung des Versiegelungsgrades.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):  
- Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO  
- Kernstadt gem. REPRO
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):  
- Wasserschongebiet 2  
- Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof (südl. Teilbereich)
- Verkehr (Deckplan 3):  
Der Planungsbereich liegt innerhalb der Kategorie 1: „Innerstädtische Bedienqualität“ (Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende).  
Eine Bushaltestelle der Buslinie 32 ist am nördlichen Rand des Planungsgebietes (innerhalb des 300 m-Radius) gegeben.



Ausschnitt aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam):

Der Planungsbereich ist als Überlagerung der Bereichstypen „Betriebsgebiete“ und „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ innerhalb des Teilraums Nr. 11 ausgewiesen; im Hinblick auf die Festlegung als „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet“ im 4.0 Flächenwidmungsplan ist der Bereichstyp „Betriebsgebiete“ für den gegenständlichen Bebauungsplan anzuwenden:

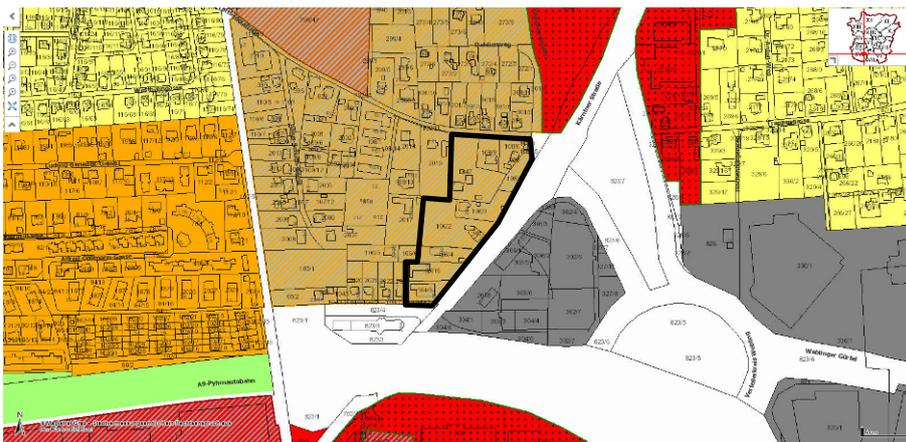
<i>Lage zur Straße:</i>	<i>abgerückt, straßenbegleitend</i>
<i>Begrünung, Einfriedungen, etc.:</i>	<i>Erhalt und Ausbau von Straßenbegleitenden Baumpflanzungen; Ausbildung von grünen Rändern</i>
<i>Zulässige Parkierungsformen:</i>	<i>Tief- oder Hochgaragen, Stellplätze im Bereich von Abstellflächen im Freien nur im untergeordneten Ausmaß und mit entsprechender Begrünung.</i>

Festlegungen für Werbeanlagen gem. § 6a 1.0 RLB (10. „Betriebsgebiete“):

<i>Größe:</i>	<i>max. Überformat</i>
<i>Höhe:</i>	<i>Höhenbeschränkung lt. Höhenprofil **, Dachwerbung möglich</i>
<i>Abstand zur Straße:</i>	<i>Am Gebäude montiert bzw. Abstand lt. Höhenprofil **</i>

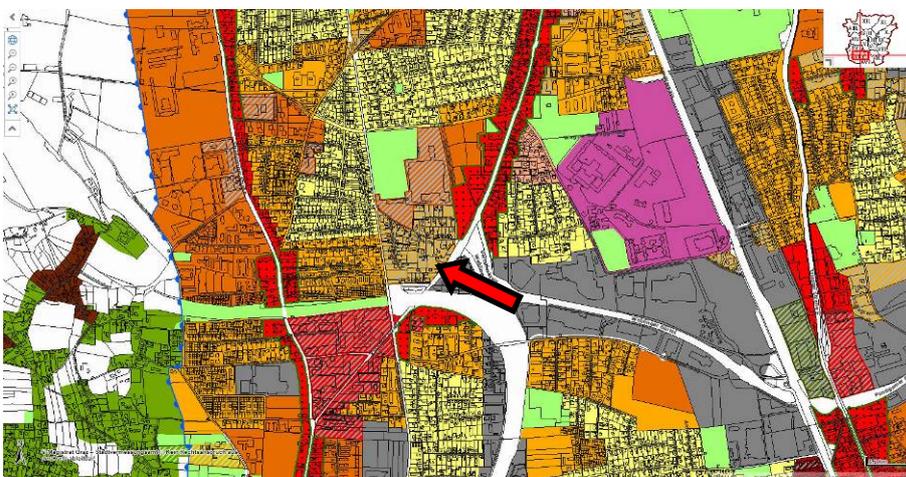
**\*\*Höhenprofil:**

*Freistehende Werbeanlagen müssen in der Regel einen Abstand von mindestens 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Die maximal zulässige Höhe beträgt hierbei 6,0 m. (...) Höhere Werbeanlagen (...) sind ausschließlich bei einem erhöhten Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig; dabei ist ab einer Höhe von 6,0 m ein gedachter Neigungswinkel von 60 Grad zu berücksichtigen und als Hüllkurve zu betrachten. (siehe Erläuterungsbericht zum 1.0 RLB)*



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Der Pfeil markiert das gegenständliche Planungsgebiet in seiner Lage entlang der städtebaulichen Achse Kärntner Straße.

Bei großmaßstäblicher Betrachtung ist der überwiegende Teil der städtebaulichen Achse entlang der Kärntner Straße dem Bereichstyp „Straßenrandbebauung“ (innerhalb der Teilräume 3, 11, 12 und 27) zugeordnet. Für diesen Bereichstyp ist im 1.0 Räumlichen

Leitbild eine straßenraumbildende (oder straßenbegleitende) Bebauung mit einer Mindestgeschossanzahl von drei Geschossen (vgl. Teilraum-Bestimmungen) festgelegt.

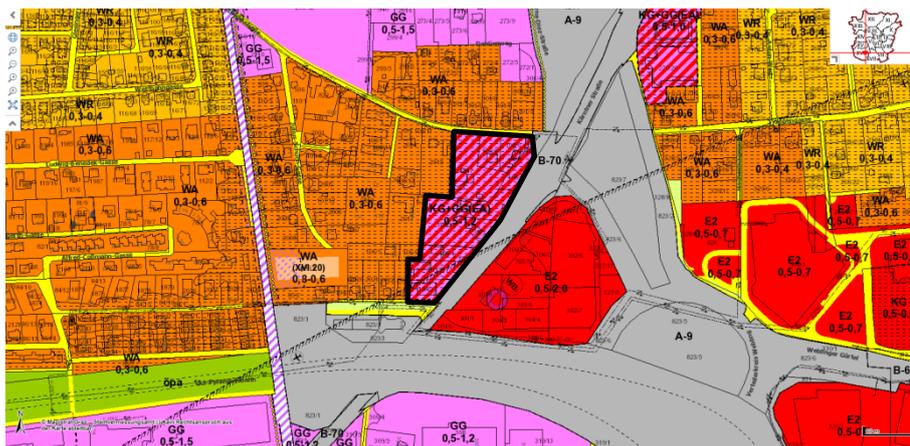
Die westlich und östlich angrenzenden Bereiche sind (in Abstimmung mit den im 4.0 FLÄWI festgelegten Wohnnutzungen und den max. Bebauungsdichten) großteils den Bereichstypen „Wohnanlagen und verdichteter Flachbau“ oder „kleinräumig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels“ zugeordnet.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Kurz- und mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025)

- 4.0 Flächenwidmungsplan (Rechtskraft: 22.03.2018):  
Der Planungsbereich ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan als „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 1,2 ausgewiesen.

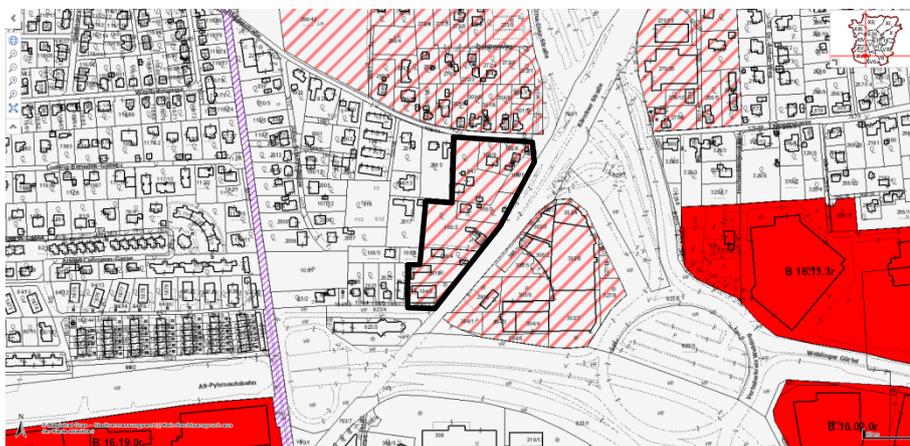
Die westlich und nördlich der Trattfelderstraße angrenzenden Flächen sind als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer max. Bebauungsdichte von 0,6 definiert.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1):  
Für die gegenständlichen Baulandflächen ist die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt.



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Beschränkungszonen 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.

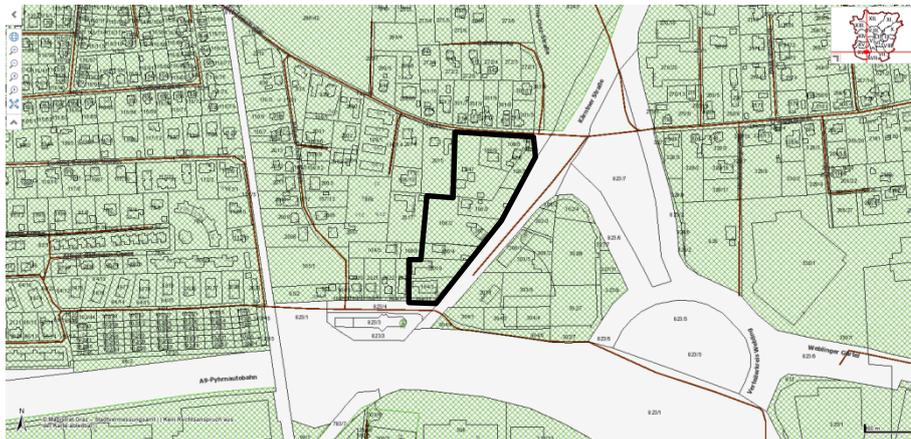


Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

#### Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

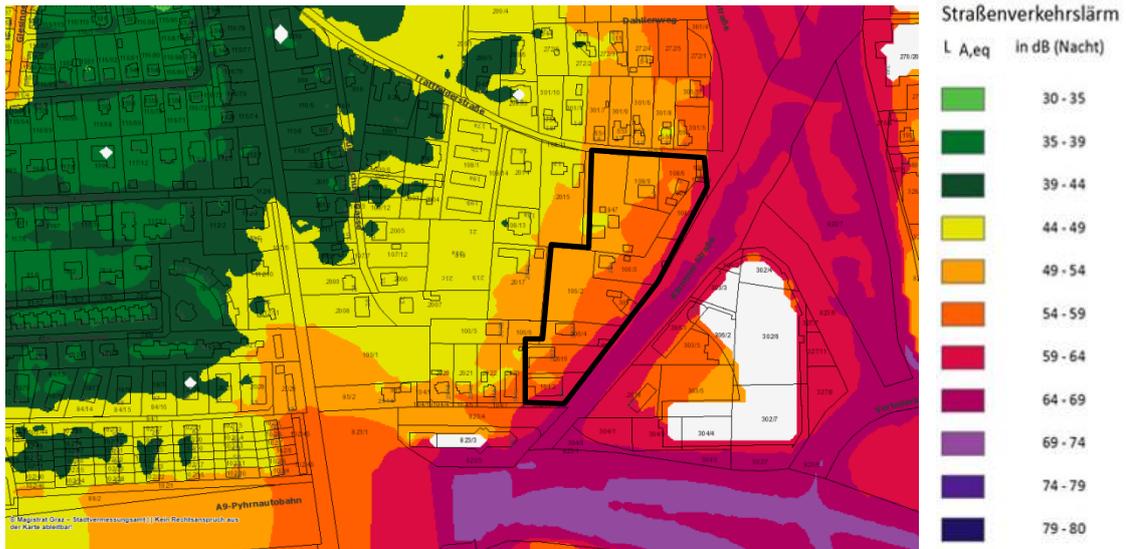
- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):  
Das Planungsgebiet liegt vollständig im kommunalen Entsorgungsbereich.



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

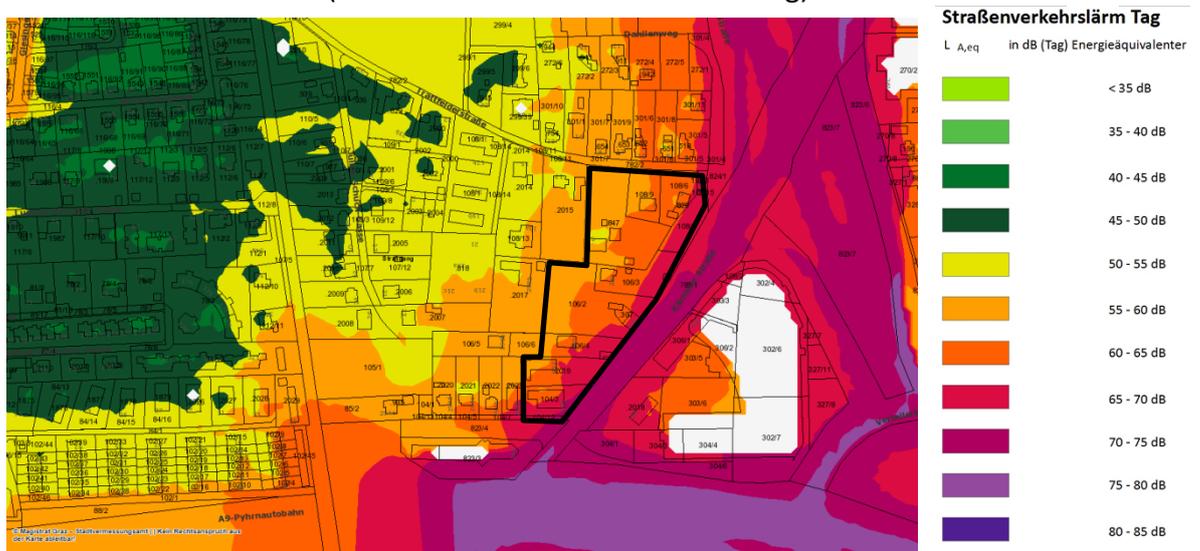
Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Verkehrslärmkataster (Karte 2A - Straßenverkehrslärm Nacht):



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

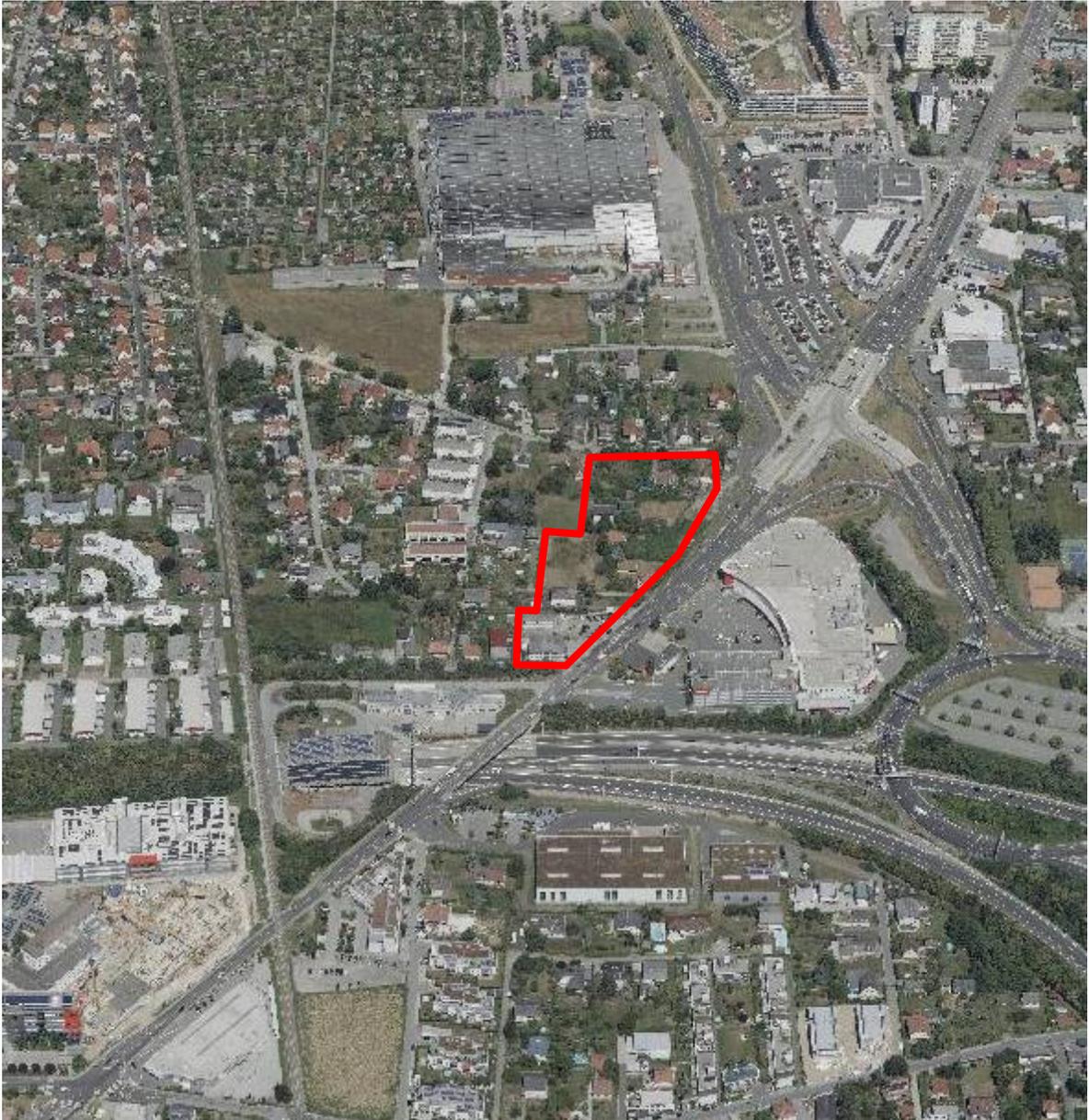
- Verkehrslärmkataster (Karte 2C - Straßenverkehrslärm Tag):



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

- **Situierung und Umgebung**

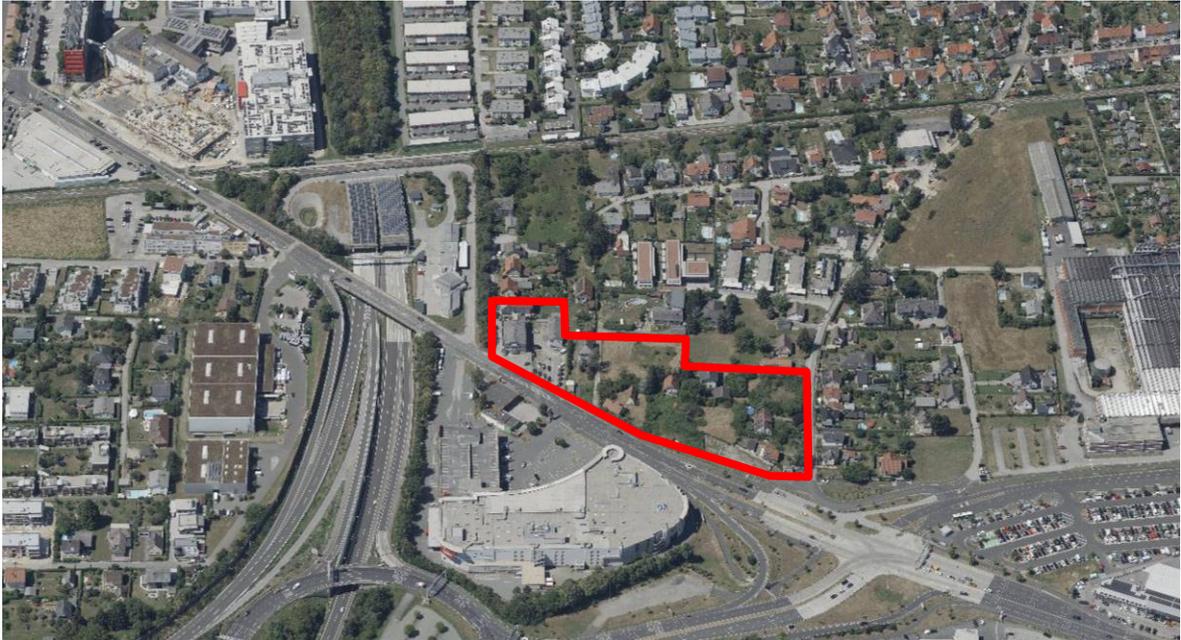
Das Planungsgebiet des 16.32.0 Bebauungsplans liegt an der westlichen Straßenseite der Kärntner Straße nördlich der Autobahntrasse der A9 (bzw. des südlichen Tunnelportals des „Plabutschtunnels“) und wird im Norden von der Trattfelderstraße begrenzt. Westlich und nördlich des Bebauungsplanbereichs besteht (bis zur GKB-Trasse im Westen und den Gewerbebereichen im Norden) ein Wohngebiet mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern und Wohnanlagen welches über eine Schleife der Trattfelderstraße an die Kreuzung Kärntner Straße – Weblinger Kreisverkehr angebunden ist. Östlich der Kärntner Straße besteht eine Tankstelle und ein mehrgeschossiges, bis zu 17 m hohes Möbelgeschäft mit vorgelagerten PKW-Abstellflächen.



Schrägaufnahme: Blick in nördliche Richtung. Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

© Stadt Graz – Stadtvermessung; CaptureCat Befliegung 2022 # RI\_41\_4562

Nördlich und südlich des gegenständlichen Planungsgebietes sind hochragende Gebäudestrukturen erkennbar: Zwischen der Weblinger Straße und der Autobahntrasse befindet sich an der nordwestlichen Straßenseite der Kärntner Straße derzeit ein siebengeschossiges Bürogebäude mit rd. 27 m Gebäudehöhe (gem. 16.19.0 Bebauungsplan ist die zulässige Gebäudehöhe mit 29 m beschränkt) in Fertigstellung. Nördlich vom Planungsgebiet wurde im Bereich des Grillweges eine hofbildende Wohnanlage mit bis zu neun Geschossen und einer Gebäudehöhe von rd. 29 m errichtet. Im östlichen Anschluss an diesen Neubau sind im Kreuzungsbereich Kärntner Straße – Grillweg drei hochragende Wohnhäuser älteren Datums gegeben welche Gebäudehöhen zwischen rd. 30 – 60 m erreichen.



Schrägaufnahme: Blick in westliche Richtung. Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

© Stadt Graz – Stadtvermessung; CaptureCat Befliegung 2022 # FW\_37\_4148

- Topographie/ Gebäudebestand / Baumbestand

Das Planungsgebiet ist überwiegend eben, liegt jedoch teilweise rd. 1 m unter dem Straßenniveau; entlang der Kärntner Straße ist daher teilweise eine niedrige Böschung erkennbar.

Das Planungsgebiet ist derzeit mit einer kleinteiligen Bebauungsstruktur in Form von ein- bis zweigeschossigen (ehemaligen) Einfamilienhäusern und Gewerbegebäuden bebaut.

Im nördlichen Teil des Planungsgebietes sind derzeit noch begrünte Gartenflächen der (ehemaligen) Einfamilienhausbebauung erkennbar; im südlichen Teilbereich sind gewerblich genutzte Gebäudebestände mit ausgedehnten PKW-Abstellflächen gegeben.

Erhaltenswerte Baumbestände wurden auf den Grundstücken Trattfelderstraße 7 und 9 festgestellt und sind im Plan entsprechend dargestellt. Das gesamte Planungsgebiet liegt innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Grazer Baumschutz-Verordnung.

- Erschließung/ Verkehr

Das Planungsgebiet liegt an der westlichen Straßenseite der Kärntner Straße und wird am nördlichen Rand von der Trattfelderstraße begrenzt. Weitere Stichstraßen innerhalb des Planungsbereiches sind in etwa mittig (als Erschließung für die westlich angrenzende Liegenschaft Kärntner Straße Nr. 288b) und am südlichen Rand (als Erschließung für die westlich folgenden Grundstücke Kärntner Straße Nr. 294 a-e) bereits vorhanden.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich in den angrenzenden Straßen.

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.

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Planungsgebiet in einem „kurz- bis mittelfristig geplanten Erweiterungsgebiet Fernwärme“.

#### Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt. Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.

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

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

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

#### **4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG**

(siehe dazu §§ 2-6 und 9-10 der VO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im vorliegenden Bebauungsplan einerseits durch die festgelegten Baugrenz-, Baufluchtlinien und Höhenzonierungslinien und die einzuhaltenden maximalen Gebäudehöhen bestimmt, andererseits durch die Festlegung des maximalen Bebauungsgrades, der maximalen Bebauungsdichte sowie eines Mindestanteils an Grünflächen auf den jeweiligen Liegenschaften.

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept wird das Ziel verfolgt, eine straßenraumbildende Bebauung mit einer städtebaulich adäquaten Höhe (von max. vier bis sieben Geschossen) entlang der Kärntner Straße zu errichten, welche gleichzeitig eine lärmabschirmende Wirkung für die dahinterliegenden Wohngebiete besitzt. Dabei wird durch die Anordnung der Frei- und Grünflächen in den straßenabgewandten Bereichen eine intensiv begrünte Pufferzone im Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten ausgebildet.

Die im Bebauungsplan beschriebenen Gebäudevolumina entsprechen durch ihre Lage und die maximalen Geschosshöhen bzw. Gebäudehöhen den Zielsetzungen im 1.0 Räumlichen Leitbild, welche sich aus der großräumigen Betrachtung der städtebaulichen Achse Kärntner Straße - als wesentliche Einfahrtsstraße aus den südwestlichen Nachbargemeinden und Stadtbezirken in das Stadtzentrum - ableiten.

Die mögliche Höhenentwicklung reagiert einerseits auf die ausgedehnten Verkehrsflächen im Kreuzungsbereich Kärntner Straße – Trattfelderstraße (und den Zufahrten zum Park-and-Ride-Parkplatz und dem Weblinger Kreisverkehr) und die daran angrenzenden Gebäudestrukturen, andererseits wird durch die reduzierten zulässigen Geschosshöhen und Gebäudehöhen im direkten Anschluss zu den angrenzenden Wohngebieten ein städtebaulich adäquater Übergang erzeugt.

#### Bebauungsweise, Nutzungen

Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festlegungen zur Bebauungsweise zielen darauf ab, möglichst geschlossene Gebäudefronten als lärmabschirmende Bebauung gegenüber der Kärntner Straße umzusetzen.

Aus den, im 4.0 Flächenwidmungsplan definierten Nutzungen, kann abgeleitet werden, dass die Bereiche entlang der Kärntner Straße als Versorgungszone für die ausgedehnten, dahinterliegenden Wohngebiete dienen sollen. Demnach soll insbesondere in den, als Kerngebiet definierten Erdgeschossbereichen ein breiter Mix an Geschäftsnutzungen entstehen. Dementsprechend wurde die Wohnnutzung im Bebauungsplan auch für die Erdgeschossbereiche ausgeschlossen um Nutzungskonflikte innerhalb der zukünftigen Bebauung zu vermeiden und die angestrebte Ansiedelung von diversen Gewerbenutzungen zu fördern.

Durch die geplante Gebäudelage mit dem begleitenden Gehweg im öffentlichen Raum wird somit eine urbane und kommunikative Erdgeschosszone ermöglicht.

#### Baugrenzenlinien, Baufluchtlinien, Höhenzonierungslinien

Im Plan sind die Baugrenzenlinien, Baufluchtlinien und Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude festgelegt.

Die Lage der Baufluchtlinie entlang der Kärntner Straße berücksichtigt den erforderlichen Straßenquerschnitt für den Geh- und Radwegausbau sowie die großräumige Zielsetzung einer straßenraumbildenden Bebauung entlang der Einfahrtsstraße. Die Lage des Grünstreifens zwischen Geh- und Radweg und Fahrbahn im öffentlichen Straßenraum kann einen ausreichenden Abstand der geplanten Baumreihe zum zukünftigen Gebäude gewährleisten.

Die Festlegungen ermöglichen Baukörper mit Gebäudetiefen für Büronutzungen bzw. gemischte Gewerbenutzungen in den Erdgeschossbereichen.

In den westlichen Randbereichen des Planungsgebietes wird durch den Verlauf der Baugrenzenlinien ein erhöhter Abstand von min. 10,0 m als Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten vorgeschrieben.

Entlang der Trattfelderstraße soll durch die Baugrenzenlinien die straßenseitige Vorgartenzone mit einer entsprechenden Begrünung sichergestellt werden.

#### Bebauungsgrad, Bebauungsdichte

Der Bebauungsgrad wurde für den Planungsbereich mit min. 0,25 bis max. 0,45 festgelegt. Für das Baufeld A wurde aufgrund seiner Gesamtgröße ein geringfügig niedrigerer Bebauungsgrad vorgesehen.

Die Bebauungsdichte wird im Hinblick auf einen flächenschonenden Umgang mit dem Bauland sowie zur Umsetzung der großräumigen städtebaulichen Zielsetzungen für die Kärntner Straße (vgl. Erläuterungen zum 1.0 RLB) mit min. 0,8 bis max. 1,3 definiert.

Die Erhöhung der Mindestbebauungsdichte wurde hierbei zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung einer lärmabschirmenden Bebauung mit einer Mindesthöhe von 2-3 Geschossen vorgenommen. Durch diese Festlegungen kann beispielsweise mit einer zweigeschossigen Bebauung mit einem Bebauungsgrad von 0,40 die Mindestbebauungsdichte von 0,8 bereits erzielt werden.

Die Erhöhung der maximalen Bebauungsdichte erfolgt ausschließlich um eine zukünftige Abtretung der erforderlichen Verkehrsflächen in das öffentliche Gut zu ermöglichen.

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass eine spätere Teilung von Grundstücken auch im Bereich des Baufeldes A unter Einhaltung der Bestimmungen des gegenständlichen 16.32.0 Bebauungsplanes (insbesondere hinsichtlich der Bebauungsdichte und der Bauweise) möglich ist.

#### Gebäudehöhen, Dächer

Dächer sind als Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 10° herzustellen und zu begrünen. 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.

Technische Aufbauten auf Dächern sind im Hinblick auf gestalterische Aspekte um 2,5 m von der Fassadenkante abzurücken und mit einem Sichtschutz zu verkleiden.

#### Formale Gestaltung

Offene Laubengänge widersprechen dem hohen architektonischen Gestaltungsanspruch für straßenseitige Fassaden entlang der öffentlichen Straßenzüge und werden daher ausgeschlossen. Balkone und Erker dürfen nicht über die Straßenflucht in das öffentliche Gut ragen, sind jedoch in Bereichen mit abgerückter Gebäudelage und Vorgärten zulässig.

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 gibt für Zu- und Neubauten sowie für Fassadenneugestaltungen (z.B. thermische Sanierungen, Färbelungen usw.).

Die Fassade ist ein gestalteter, oft repräsentativer Teil der sichtbaren Hülle eines Gebäudes. Der Hellbezugswert gilt für alle opake Fassadenbereiche/-materialien, wobei untergeordnete Bauteile abweichen dürfen. Belichtungsflächen (Fenster, Türen, ...) und verglaste Bereiche sind davon ausgenommen. Auch bei mehrschaligen Fassaden ist der Hellbezugswert von allen maßgeblichen Fassadenbauteile einzuhalten. Additive bzw. bewegliche Fassadenteile (Sonnenschutz, Rollos, Jalousien, ...) müssen den festgelegten Hellbezugswert ebenso einhalten.

Des Weiteren wurden 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.

#### Werbeanlagen:

Unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäudestrukturen und der städtebaulichen Zielsetzungen für die Kärntner Straße wurden die Festlegungen des 1.0 Räumlichen Leitbildes bezüglich Werbeanlagen näher definiert. Insbesondere wird die Lage von Werbeeinrichtungen auf die Erdgeschosszone mit den, gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan möglichen Mischnutzungen beschränkt.

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

(siehe dazu § 7 der VO)

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehende Landesstraße Kärntner Straße und die Gemeindestraße Trattfelderstraße.

Am südlichen Rand des Grundstücks Nr. 106/2 besteht eine Servituts-Zufahrt zum dahinterliegenden Haus Kärntner Straße Nr. 288b; eine weitere (private) Stichstraße ist am südlichen Rand des Planungsgebietes (als Erschließung für die westlich folgenden Grundstücke Kärntner Straße Nr. 294 a-e) bereits vorhanden.

Entlang der westlichen Straßenseite der Kärntner Straße ist gemäß dem, gemeinsam vom Land Steiermark und der Stadt Graz erstellten „Masterplan Radoffensive 2030“ die Errichtung eines, durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennten Geh- und Radweges geplant.

Zudem soll im Hinblick auf die Entwicklungspotentiale der Wohngebiete im westlichen Anschluss an das Planungsgebiet eine Verbreiterung des Straßenquerschnitts zur zukünftigen Errichtung eines Gehweges/ Gehsteigs an der Trattfelderstraße (Gemeindestraße) berücksichtigt werden.

Für die beschriebenen Ausbauvorhaben sind folgende Abtretungsflächen entlang der westlichen Straßenseite der Kärntner Straße und an der südlichen Straßenseite der Trattfelderstraße erforderlich:

- Kärntner Straße Nr. 294 (Gst. Nr. 104/3): ca. 109 m<sup>2</sup> zur Errichtung eines öffentlichen Geh- und Radweges.
- Kärntner Straße Nr. 292 (Gst. Nr. .2019): ca. 118 m<sup>2</sup> zur Errichtung eines öffentlichen Geh- und Radweges.
- Kärntner Straße Nr. 290 (Gst. Nr. 106/4): ca. 95 m<sup>2</sup> zur Errichtung eines öffentlichen Geh- und Radweges.
- Baufeld A / Kärntner Straße (Gst. Nr. .307 und 106/3): ca. 181 m<sup>2</sup> zur Errichtung eines öffentlichen Geh- und Radweges.
- Baufeld A / Trattfelderstraße (Gst. Nr. .847): ca. 67 m<sup>2</sup> zur Errichtung eines öffentlichen Gehweges/ Gehsteigs.
- Trattfelderstraße Nr. 7 (Gst. Nr. 108/9): ca. 48 m<sup>2</sup> zur Errichtung eines öffentlichen Gehweges/ Gehsteigs.
- Trattfelderstraße Nr. 5 (Gst. Nr. 108/6): ca. 57 m<sup>2</sup> zur Errichtung eines öffentlichen Gehweges/ Gehsteigs.
- Trattfelderstraße (Gst. Nr. 108/3): ca. 15 m<sup>2</sup> zur Errichtung eines öffentlichen Gehweges/ Gehsteigs.

Die Verkehrsflächen werden aufgrund ihrer Bedeutung für das Geh- und Radwegnetz in das öffentliche Gut übernommen.

Für das Baufeld A wurden zwei zulässige Zu- und Abfahrten im Plan eingetragen, wobei die Zu- und Abfahrt in der Kärntner Straße jedenfalls richtungsgebunden erfolgt und somit die Hauptzufahrt zu einer möglichen Tiefgarage (aufgrund der Anbindung an die Kreuzung) über die nordöstliche Zufahrt an der Trattfelderstraße erfolgen wird. Für die übrigen, bereits bebauten Grundstücke mit bestehenden Zufahrten sind eventuelle Änderungen (der Bestandszufahrten) in Abhängigkeit von den geplanten Baumaßnahmen in den nachgeordneten Verfahren zu beurteilen.

Unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Ausbauten ist jedenfalls die Reduktion und Bündelung von Zufahrten (auf die bestehenden Stichstraßen) und die Errichtung von Bauplatz- bzw. Grundstücksübergreifenden Tiefgaragen zielführend.

#### Ruhender Verkehr:

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurden für den gegenständlichen Planungsbereich differenzierte Vorgaben zum PKW-Stellplatzschlüssel für unterschiedliche Nutzungen festgelegt. Die festgelegten Werte stellen jeweils die Ober- bzw. Untergrenze dar:

Beim Neubau von Büro- und Verwaltungsgebäuden sind je Dienstnehmer:in zwischen 0,13 und 0,24 PKW-Abstellplätze herzustellen.

Beim Neubau von Ladengeschäften und Geschäftshäusern sind je 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zwischen 0,4 und 5,0 PKW-Abstellplätze herzustellen.

Bei Neubauten für Gastgewerbe-Nutzungen sind je Sitzplatz zwischen 0,1 und 0,4 PKW-Abstellplätze herzustellen.

Bei Neubauten mit Hotelnutzung sind je Mieteinheit zwischen 0,1 und 0,5 PKW-Abstellplätze herzustellen.

Entsprechend den Festlegungen im 1.0 Räumlichen Leitbild sind die PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen, in Hochgaragen oder im untergeordneten Ausmaß auch auf Abstellflächen im Freien innerhalb der Baugrenzl意思en zu errichten.

Dabei ist das Ausmaß der zulässigen PKW-Abstellplätze im Freien unter Bedachtnahme auf einen möglichst geringen Versiegelungsgrad und einen flächenschonenden Umgang mit dem Bauland auf eine Anzahl von maximal 20 % der zulässigen PKW-Stellplätze auf dem Baufeld A bzw. max. 5 PKW-Abstellplätzen auf den übrigen Liegenschaften (vor allem zur Bereitstellung von PKW-Abstellplätzen für Besucher:innen) beschränkt.

Dementsprechende PKW-Abstellplätze sind mit Baumpflanzungen gemäß den Vorgaben im 4.0 Stadtentwicklungskonzept (mindestens ein Laubbaum je 5 Stellplätze) zu begrünen. Diese Festlegungen für baurechtlich erforderliche PKW-Abstellflächen sind nicht für Ausstellungsflächen im Autohandel anzuwenden.

Bei Bauplätzen mit einer Größe unter 1.000 m<sup>2</sup> kann unter Berücksichtigung der Grundstückskonfiguration und der Zweckmäßigkeit und Machbarkeit einer Garagierung auf den einzelnen Bauplätzen sowie im Hinblick auf die sehr gute Anbindung des Planungsbereiches an den öffentlichen Verkehr von einer Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Abstellplätzen abgesehen werden.

#### Fahrradabstellplätze

Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen (oberirdische Abstellflächen), ebenerdig (fahrend erreichbar), diebstahlhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Werden mehrere Baukörper geplant sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den Nutzer:innen den kürzest möglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten. Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert.

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

Für Fahrradfahrer:innen ist daher je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen. Mit dem Bezugswert „Nutzfläche“ ist die Begriffsbestimmung gemäß StROG § 2 Abs. 24 bzw. eine analoge Anwendung für sonstige Nutzungen wie beispielsweise Büroflächen gemeint.

Abstellanlagen für Fahrräder sind laut Stmk. Baugesetz § 4, Abs. 1 folgend definiert:

- **„Abstellanlagen für Fahrräder:** Fahrrad-Abstellplätze mit felgenschonenden Vorrichtungen zum standsicheren Abstellen der Fahrräder und der Möglichkeit zum Absperren des Fahrradrahmens, ...“

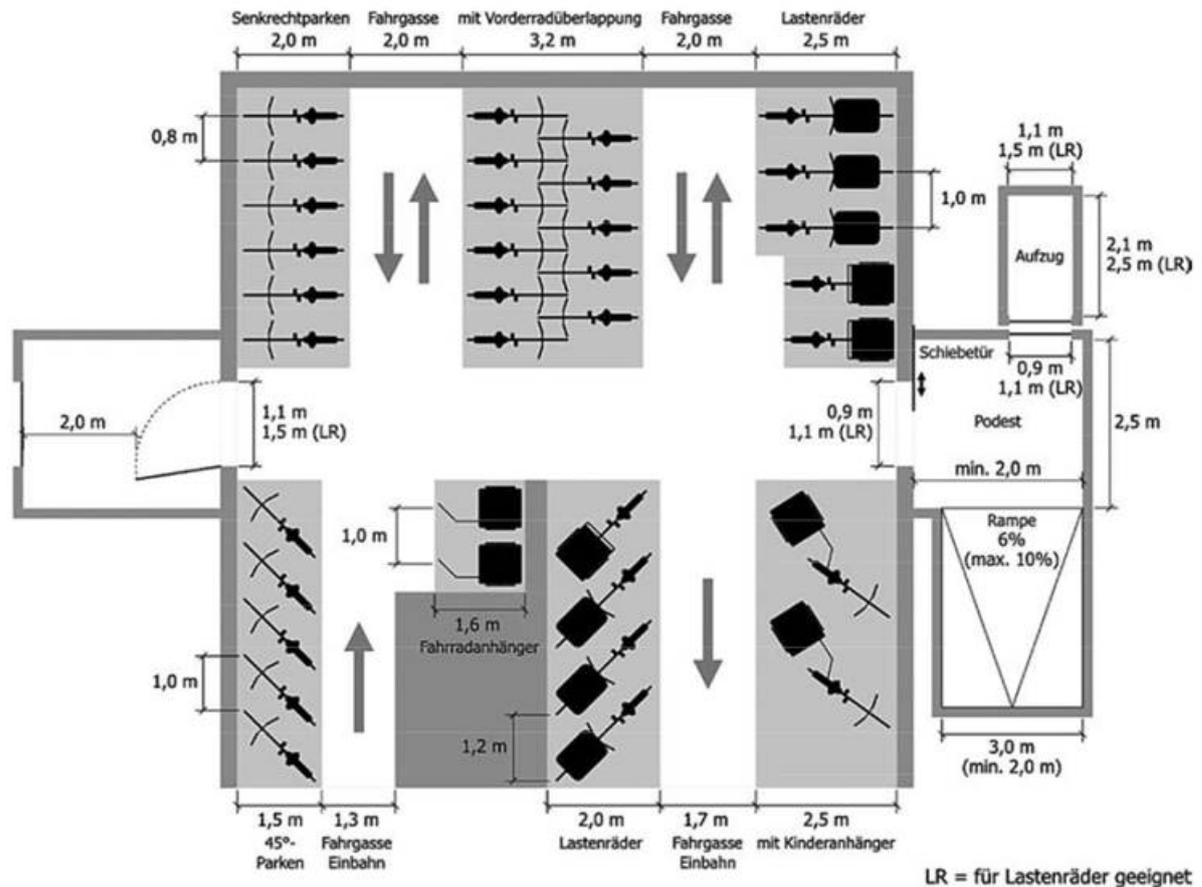


Abbildung 1: Mindestmaße für ebenerdige Fahrradaufstellung und Zufahrten bzw. Zugänge, Vgl.: RVS 03.02.13, S.81

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

(siehe dazu § 8 der VO)

### Baumpflanzungen

Entlang der Kärntner Straße soll entsprechend den Zielsetzungen im „Grünen Netz Graz“ im Zuge der Errichtung bzw. Weiterführung des Geh- und Radweges an der westlichen Straßenseite eine Baumreihe mit großkronigen Laubbäumen in einem Grünstreifen (zwischen Geh- und Radweg und Fahrbahn) umgesetzt werden. Diese Bepflanzungsmaßnahmen kommen im bestehenden öffentlichen Gut zu liegen und werden daher im gegenständlichen Bebauungsplan (in Graustufen dargestellt) ersichtlich gemacht. Im Bereich der nördlichen Zufahrt zum Baufeld A und der straßenseitig vorgelagerten Freiräume im südlichen Abschnitt des Planungsgebietes sind an der Kärntner Straße ergänzende Baumpflanzungen im privaten Vorfeld vorgesehen.

Im (privaten) straßenbegleitenden Grünstreifen entlang der Trattfelderstraße (an der nördlichen Grenze des Planungsbereiches) ist eine Baumreihe mit großkronigen Laubbäumen vorgesehen, insbesondere um eine gestalterische Aufwertung des Straßenraumes und eine Beschattung eines möglichen Gehweges zu erzielen.

Insbesondere im Übergangsbereich zu den westlich angrenzenden Wohngebieten sind gemäß Plandarstellung Baumpflanzungen auf einer unbebauten Grünfläche im Ausmaß von mindestens 20 % der Bauplatzfläche unterzubringen. Diese Grünflächen dürfen

darüber hinaus nicht befahren werden oder als Manipulationsflächen bzw. für Lagerzwecke genutzt werden. Unabhängig von den plangrafisch definierten Baumpflanzungen ist eine Mindestanzahl von 1 Laubbaum je 150 m<sup>2</sup> Freifläche auf den Bauplatzflächen zu pflanzen.

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

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

- Großkronige Bäume (1. Ordnung): mind. 9,0 m
  - Mittelkronige Bäume (2.Ordnung): mind. 6,0 m
  - Kleinkronige Bäume und säulenförmige Bäume (3. Ordnung): mind. 3,0 m
- Im Falle von straßenraumwirksamen mittel- bis großkronigen Bäumen (z.B. Allee) können die Abstände auf mind. 4,5 m reduziert werden.

Innerhalb der straßenbegleitenden Grünstreifen dürfen keine parallel geführten Leitungen (ausschließlich Querungen und Zuleitungen) im Wurzelraum der Baumstandorte verlegt werden. Baumstandorte sind frei von Entwässerungsmulden und -gräben zu halten. Sind straßenseitig Entwässerungseinrichtungen notwendig, so sind diese so zu planen, dass sie die Baumstandorte nicht beeinträchtigen. Werden Bäume in Entwässerungsmulden und -gräben errichtet, sind diese auf dammartigen Strukturen zu pflanzen, die ein ebenerdiges Niveau (Dammkrone) von min 6 m<sup>2</sup> aufweisen.

#### Tiefgaragenbegrünung

Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Für Baumpflanzungen ist die Überdeckung entsprechend den Freiraumplanerischen Standards zu erhöhen. Das Erreichen der geforderten Aufbauhöhen für Baumpflanzungen unter Verwendung von Beton- Körben oder -Ringen kann nicht als adäquater Baumstandort gewertet werden und ist somit nicht zulässig. Bei Pflanzung von mittel- und großkronigen Bäumen ist die Vegetationsschicht im Bereich der Bäume auf 1,5 m Höhe zu erhöhen. Ein Wurzelraumvolumen von mind. 50,0 m<sup>3</sup> pro Baum muss berücksichtigt werden.

PKW-Abstellplätze im Freien sind mit Baumpflanzungen gemäß den Vorgaben im 4.0 Stadtentwicklungskonzept (mindestens ein Laubbaum je 5 Stellplätze) zu begrünen.

Die Errichtung von Lärmschutzwänden ist ausschließlich mit beidseitiger Begrünung durch Rank- oder Kletterpflanzen innerhalb der Baugrenzlinien ist zulässig.

#### Außenanlageplan

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 (z.B. Tiefgaragen), Höhe der Tiefgaragenüberdeckung, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführungen und Entwässerungseinrichtungen.

Die Bestandsbäume und Neupflanzungen sind mit der wahren Kronentraufe darzustellen. Die vom Bauvorhaben betroffenen Bäume, welche gefällt werden müssen sind ersichtlich zu machen (rot) und geplante Ersatzpflanzungen (grün) darzustellen.

Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

## **7. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 & 11 der VO)

- Der 16.32.0 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)