

GZ.: A14- 110420/2022/0017

Bearbeiter: DI<sup>in</sup> Elisabeth Mahr

Graz, 16. November 2023

**05.44.0 Bebauungsplan**  
**„Eggenberger Gürtel – Kärntner Straße“**  
5.Bez., KG Gries

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **1. Ausgangslage**

Mit Schreiben vom 25.April 2018 ersucht die Eigentümer:innen der Liegenschaften 949/12 und 948, KG 63105 Gries um die Erstellung eines Bebauungsplanes.  
Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 8.263 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz (rechtswirksam seit 22. März 2018) ist der Bereich als „Kerngebiet“- Sanierungsgebiet Lärm mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5 ausgewiesen. Für die Liegenschaft 948, KG Gries besteht ein Einkaufszentrenausschluss.  
Entlang des Eggenberger Gürtels und der Kärntner Straße ist eine Verbreiterung der Verkehrsfläche vorgesehen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan besteht für das Gebiet eine Bebauungsplanpflicht für die geordnete Siedlungsentwicklung.

Im Vorfeld der Erstellung des Bebauungsplanes wurde geladener einstufiger Wettbewerb nach dem „Grazer Modell“ durchgeführt. Als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan dient das im Wettbewerb erstgereichte Projekt von Ballon architekten ZT-OG/ Arch. DI Andreas Gratl.

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

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

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

## 2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr-, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 27. April 2022 über die beabsichtigte Auflage des 05.41.0 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 11. Mai 2022.

### **AUFLAGE**

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 21. Juli 2022 bis zum 29. September 2022 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde innerhalb des Auflagezeitraums am 12. September 2022 abgehalten.

Während der Auflagefrist langten 3 Stellungnahme, 6 Einwendungen und zwei Nullmeldungen im Stadtplanungsamt ein.

**Bezüglich der Einwendungserledigung, Präzisierung und Klarstellungen der Inhalte hat sich der 05.44.0 Bebauungsplan „Eggenberger Gürtel - Kärntner Straße“ in folgenden Punkten geändert:**

### **Änderungen gegenüber dem Anhörungsentwurf**

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 05.44.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

### **PLANWERK**

- Im Planwerk wurden die Verkehrsfläche anstelle eine (V) mit Gemeindestraße (G) bezeichnet. Ziel ist diese Straße als öffentliches Gut in das öffentliche Straßennetz der Stadt Graz zu übernehmen.
- Die Geh- und Rad-Wege Verbindung im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze ist entfallen, weil der Geh- und Radweg in der zukünftigen Gemeindestraße geführt werden soll. In der Gemeindestraße soll ein Gehsteig errichtet werden. Der Radweg wird im Mischverkehr geführt.
- Es wurden zwei Bauplätze mit der Bezeichnung A und B festgelegt.
- Entlang des Eggenberger Gürtel wurde außerhalb des Gültigkeitsbereich, eine Baumreihe (Bäume sind grau dargestellt) eingetragen, die im Zuge des Straßenausbaus gepflanzt werden sollen.
- In der Legende wurde die Festlegungen des 1.0 Räumliche Leitbild ergänzt.

### **VERORDNUNG**

Die rot geschriebenen Worte wurden ergänzt.

### **§ 3 BAUPLÄTZE; BEBAUUNGSDICHTE**

- (1) Bauplatz A ist im Planwerk eingetragen und hat eine Bauplatzgröße von 2.777 m<sup>2</sup>.  
Bauplatz B ist im Planwerk eingetragen und hat eine Bauplatzgröße von 3.666 m<sup>2</sup>
- (2) Die Bebauungsdichte gemäß Flächenwidmungsplan ist einzuhalten, eine Überschreitung ist unzulässig.

## § 8 FREIFLÄCHEN, BODENVERSIEGELUNG, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

Zusätzlich wurden einzelne Wörter zur Klarstellung der Verordnung eingefügt, die jedoch keine Auswirkungen auf den Inhalt haben.

Im Erläuterungsbericht wurden erklärenden Ergänzungen, Beschreibungen und Klarstellungen eingefügt. *Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.*

## ANHÖRUNG

Die betroffenen Eigentümer:innen des Planungsgebiet wurden über die vorgenommene Änderung informiert und angehört. Während der Anhörungsfrist langte eine Einwendung ein.

**Nach dem Anhörungsverfahren wurden keine weiteren Änderungen vorgenommen.**

## 3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 8.263 m<sup>2</sup> auf.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

### GROSSRÄUMIGE - PLANERISCHE FESTLEGUNGEN

#### 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Das Planungsgebiet liegt überwiegend gemäß der räumlich-funktionellen Gliederung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes von Graz im Bereich der Funktion „Zentrum“.

Im Westlichen Bereich gibt es nördlich des Grasweges eine Fläche die ist als „Bezirks- und Stadtteilzentrum“ überlagert mit „Eignungszone Sport, Freizeit, Ökologie“ ausgewiesen. Südlich des Grasweges ist die Fläche die ist als „Bezirks- und Stadtteilzentrum“ überlagert mit „Industrie“ ausgewiesen.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des „lokalen Zentrums“ Gürtelturm/Don Bosco. Dieses ist im Entwicklungsplan als örtlicher Siedlungsschwerpunkt festgelegt.

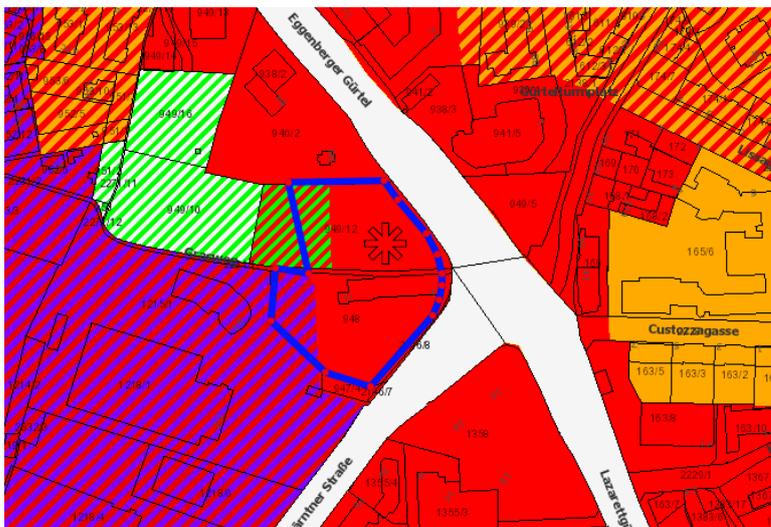
#### *§ 10 Zentrum: Stadtzentrum*

- (1) *Stärkung der Funktionen des Stadtzentrums und seiner urbanen Mischung aus Verwaltung, Kultur, Tourismus, Einzelhandel, Freizeitgestaltung und Unterhaltung sowie Wohnen.*
- (2) *Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.*

- (3) *Erhaltung und Gestaltung der Straßen- und Platzräume sowie der Struktur und Dimension der historischen Bebauung.*
- (4) *Sicherung eines engmaschigen Geh- und Radwegenetzes.*
- (5) *Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe § 26 Abs 26)*

#### *§ 11 Zentrum: Bezirks- und Stadtteilzentrum*

- (1) *Versorgung der Wohngebiete durch Stärkung und bedarfsgerechte Ausstattung der Bezirks- und Stadtteilzentren mit den erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen*
- (2) *Aufwertung der Bezirkszentren durch Gestaltung des öffentlichen Raumes, Erhaltung bzw. Verbesserung der Durchgrünung und Durchwegung.*

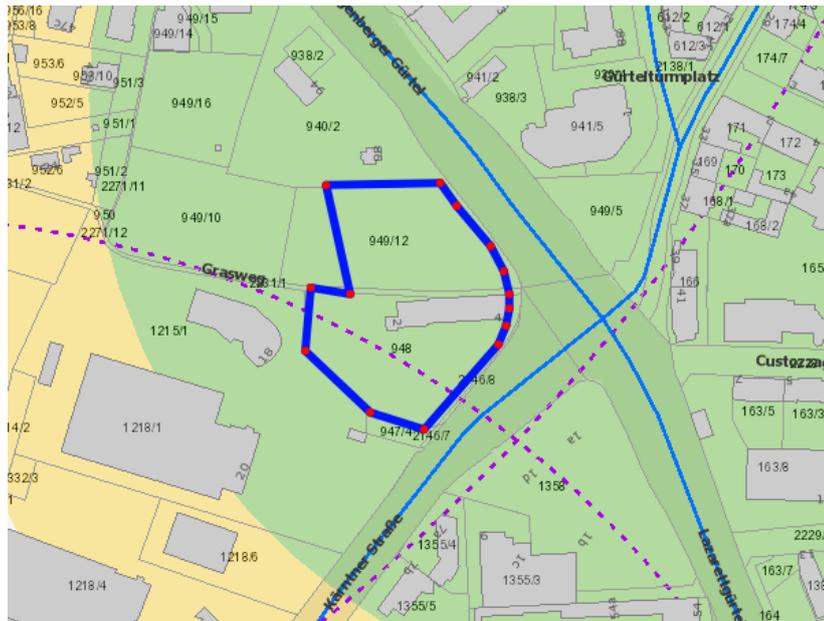


Auszug aus dem  
Entwicklungsplan  
des 4.0  
Stadtentwicklungs-  
konzeptes (idgF)

Die blaue  
Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.

#### Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):  
Der Bauplatz liegt innerhalb der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“.
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
  - Grundwasserschongebiet Nr. 2
  - Flughafensicherheitszone
- Verkehr (Deckplan 3):  
Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):  
„Innerstädtische Bedienqualität“  
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.



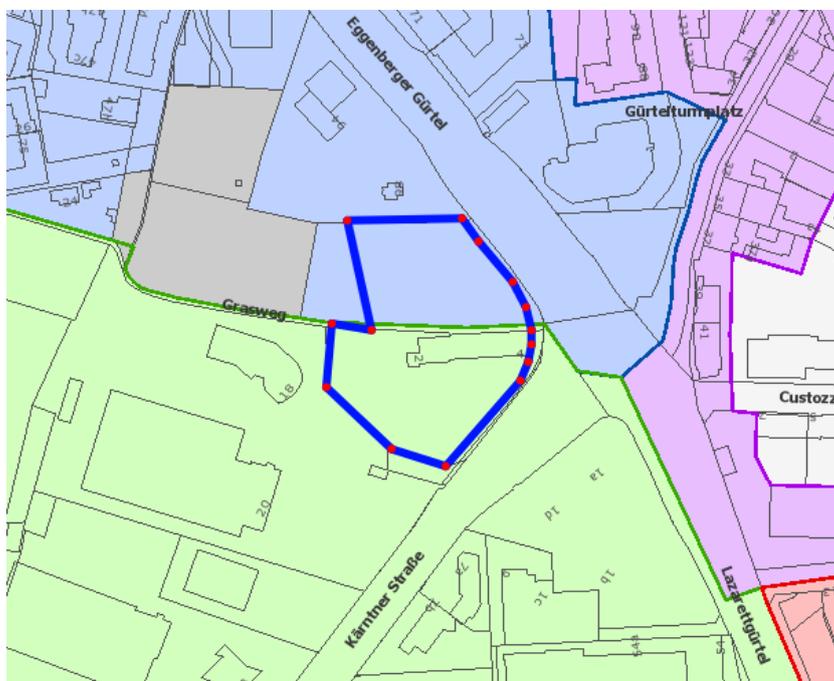
Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

#### - Einkaufszentren (Deckplan 5):

Das Planungsgebiet nördlich des Grasweges liegt innerhalb des Geltungsbereiches C – maximal zulässige Verkaufsfläche für Einkaufszentren 2000m<sup>2</sup>, davon maximal zulässige Verkaufsflächen für Lebensmittel 800m<sup>2</sup>.

Das Planungsgebiet südlich des Grasweges liegt innerhalb des Geltungsbereiches B – maximal zulässige Verkaufsfläche für Einkaufszentren 5000 m<sup>2</sup>, davon maximal zulässige Verkaufsflächen für Lebensmittel 1000m<sup>2</sup>.



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

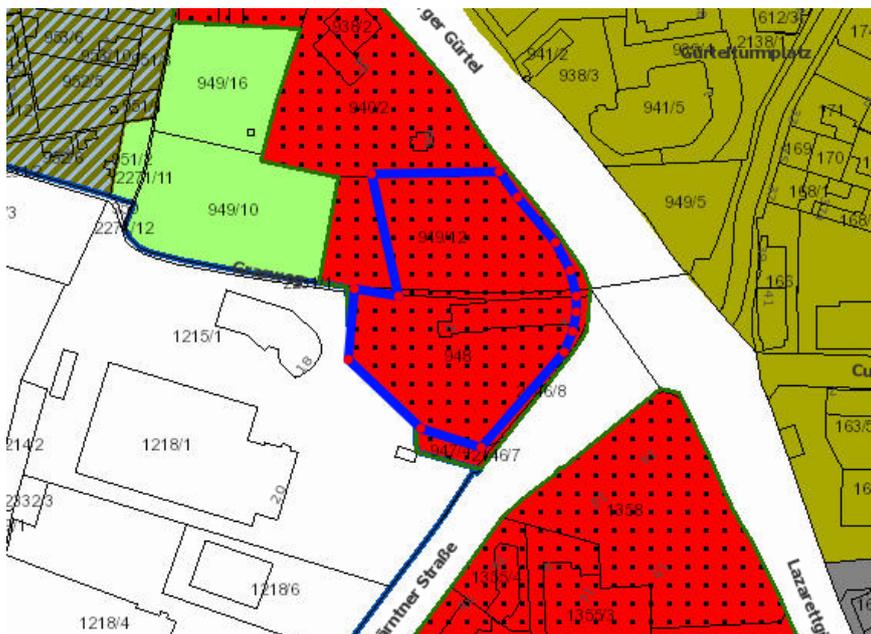
Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

#### 1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

„Straßenrandbebauung“ Im Teilraum Nr. 3 (Murvorstadt Lend – Gries)

Das engere und weitere Planungsgebiet sind als Bereichstyp Straßenrandbebauung festgelegt.

Die Punktschraffur weist die ggst. Straßenrandbebauung als kommerziell genutzt aus. Dies bedeutet, dass bei der Errichtung von Werbeanlagen ein großzügiger Maßstab anzusetzen ist.



Auszug aus dem RLB  
Bereichstypenplan

Die blaue  
Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.

Aus dem Bereichstyp Straßenrandbebauung im Teilraum 3 ergeben sich folgende Festlegungen:

#### § 4 Abs 3 Straßenrandbebauung

- a. Charakteristik: straßenbegleitende und straßenraumbildende lineare Bebauung, die Lärm- und Emissionsschutz für die straßenabgewandte Seite bildet.

#### §6 Festlegungen zu den Bereichstypen (Gesamtstadt), Straßenrandbebauung:

*Bauungsweise: geschlossen, gekuppelt*

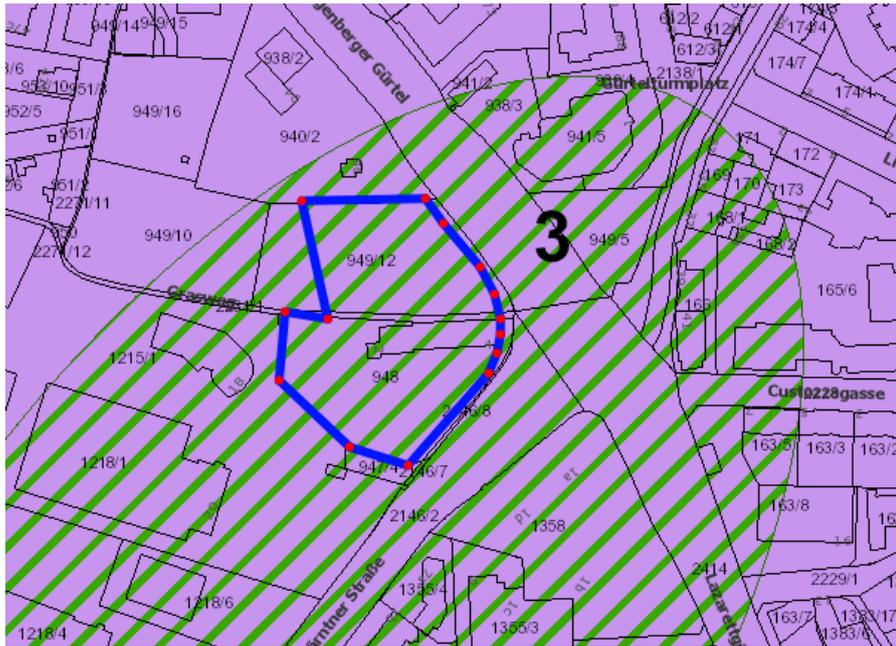
*Funktionsdurchmischung: im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – im straßenseitigen Erdgeschoß*

*Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage (im Neubaufall); allenfalls Hochgaragen im Übergang zu stark emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben; bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW – Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar*  
*Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden*

#### § 8 Festlegungen zu den Bereichstypen (Teilräume), Teilraum 3, Bereichstyp Straßenraumbauung:

*Rahmen der Geschößzahl: mind. 3G*

Das Umfeld des Nahverkehrsknoten Don Bosco wurde als möglicher Hochhausstandort festgelegt. Die Abgrenzung desselben (grüne Strichschraffur) ist nicht parzellenscharf und es besteht kein Rechtsanspruch auf Ausschöpfung desselben. Unter § 10 der Verordnung zum RLB sind folgende Rahmenbedingungen definiert:



Auszug aus dem  
Deckplan 1 zum RLB  
Teilraumabgrenzung

Die blaue Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

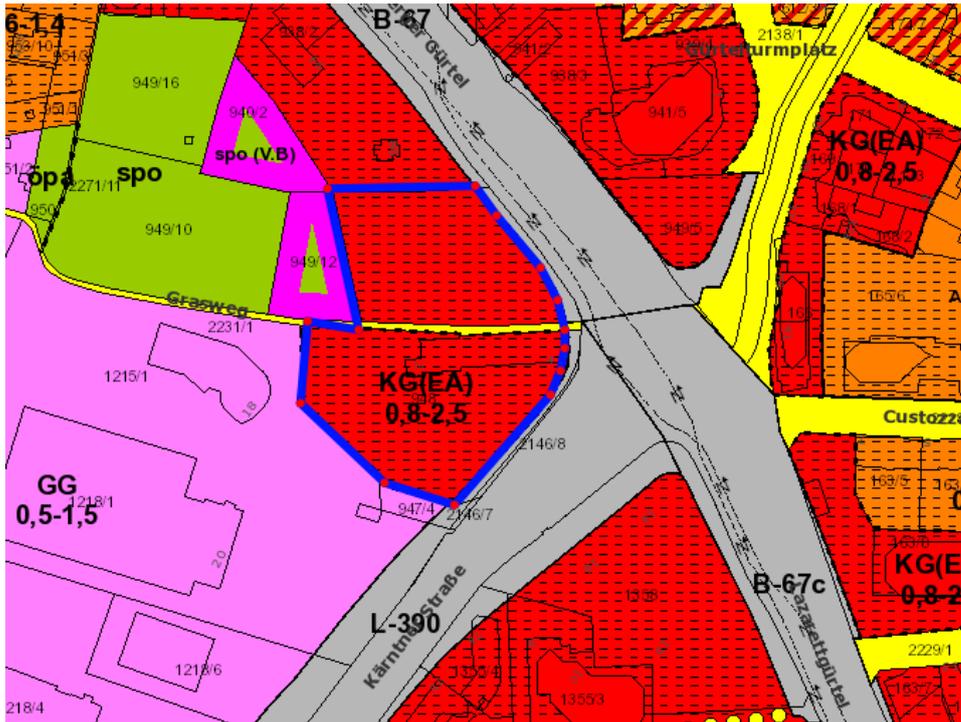
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und  
kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz (rechtswirksam seit 22. März 2018) ist der Bereich als „Kerngebiet“- Sanierungsgebiet Lärm mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5 ausgewiesen. Für die Liegenschaft 948, KG Gries besteht ein Einkaufszentrenausschluss.

Entlang des Eggenberger Gürtels und der Kärntner Straße ist eine Verbreiterung der Verkehrsfläche vorgesehen.

Im Nordwesten befindet sich eine Vorbehaltsfläche für Sportzwecke (spo (V.B)).



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

#### § 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

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

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

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

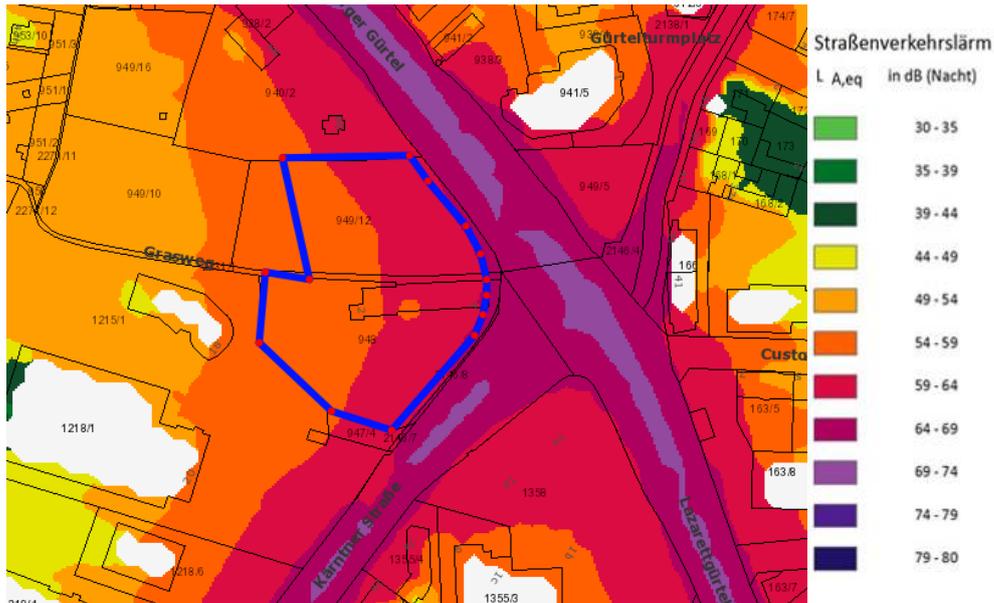
#### Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):  
Die Erstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich.
- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010  
idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:  
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.

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

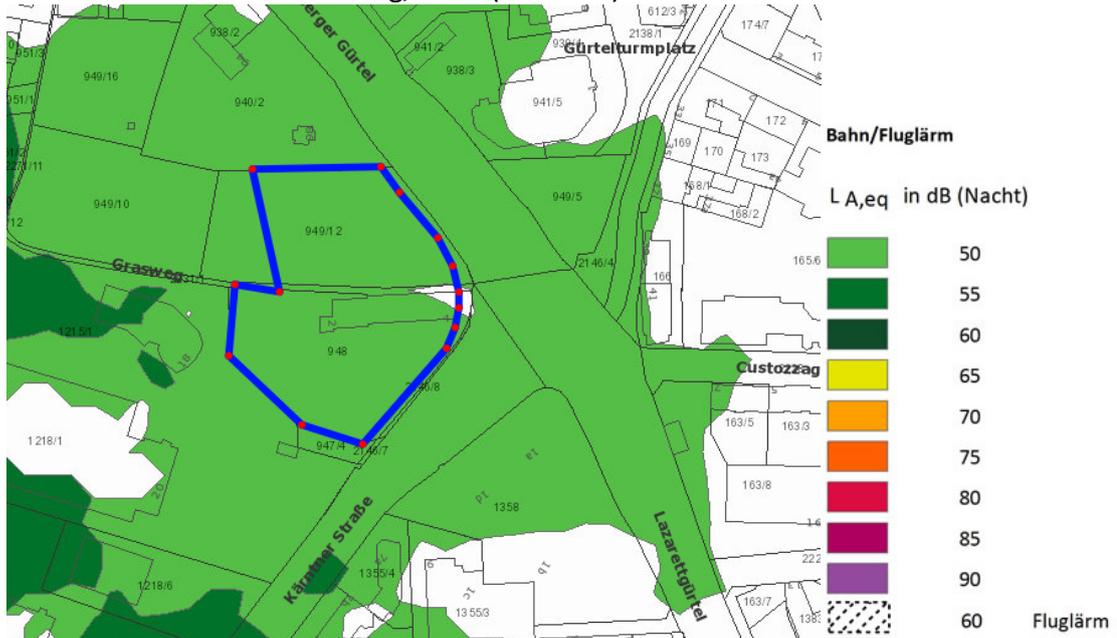
#### Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

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



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

- Verkehrslärmkataster Flug/Bahn (Karte 2B)



Auszug aus der Karte 2B zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.





Planausschnitt Städtebaulicher Rahmenplan Gürtelturm – Don Bosco (Schema),  
Stadt Raum Umweltplanung Arch DI Günter Reissner Msc, Mai 2019.

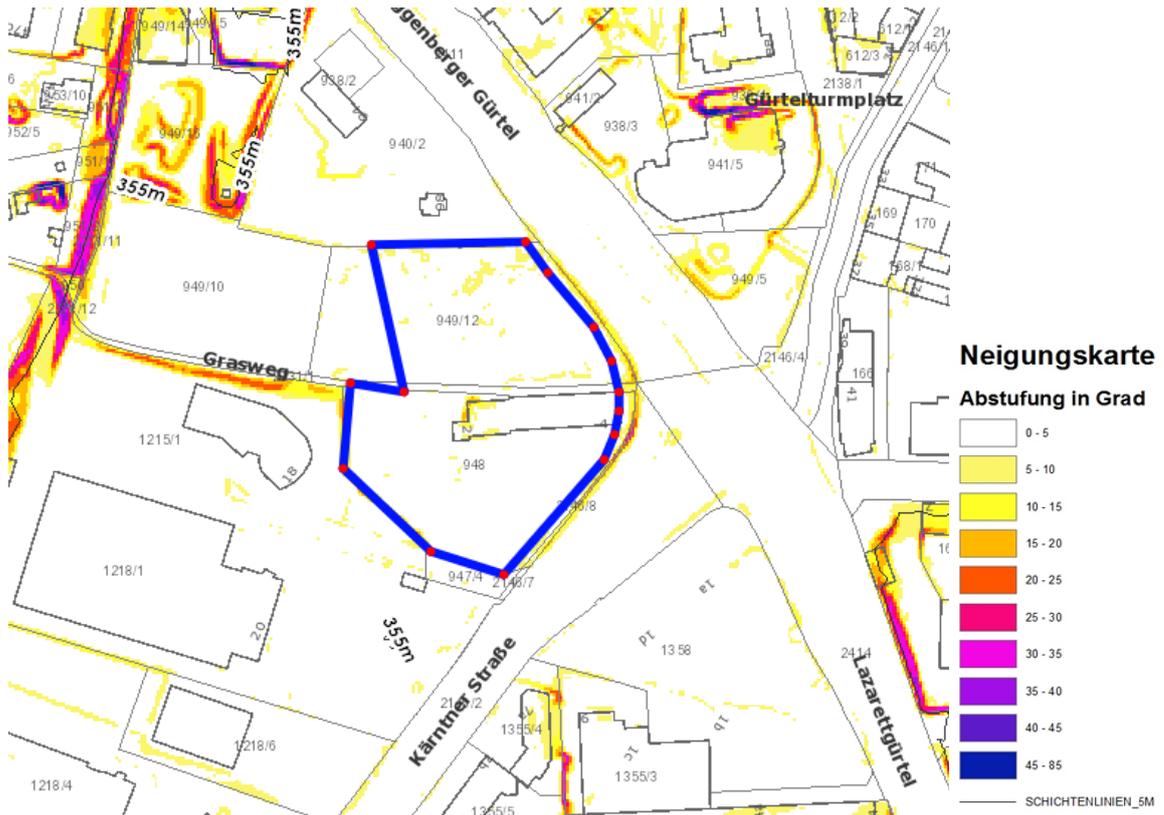
weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung idgF.

-

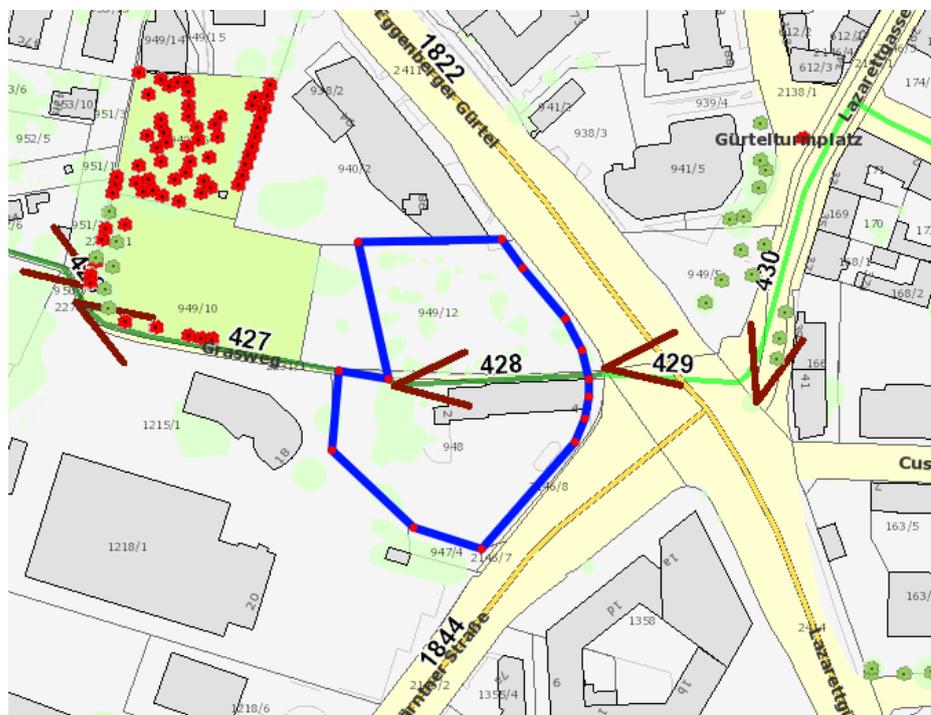
Neigungskarte:

Das Planungsgebiet ist annähernd eben.



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

### Grünes Netz Graz (GNG):



Auszug aus den GeoDaten – Grünes Netz Graz

Die blaue Umrandung bezeichnet 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 (gelbe Farbe) aus dem Grünen Netz Graz (GNG) erkennen kann, soll die Hauptverkehrsstraße – Eggenberger Gürtel aufgewertet werden. (Straßenräume gestalterisch aufwerten, vorhandene Grünelemente erhalten/pflegen).

- **Situierung und Umgebung**

Planungsgebiet großräumig:

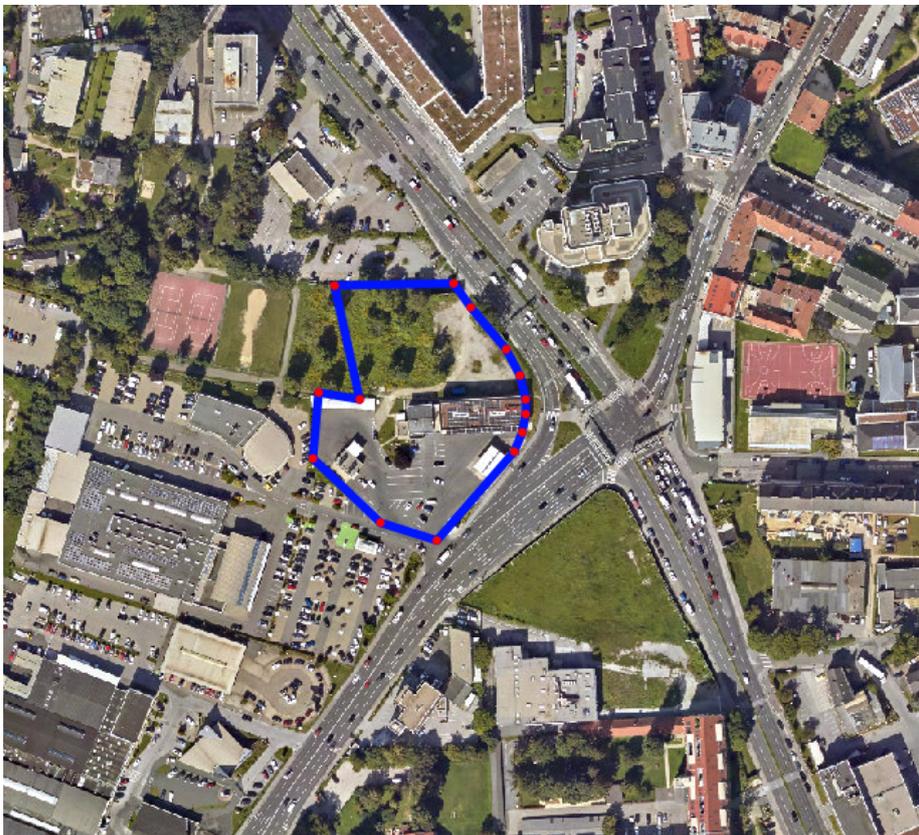
Das Planungsgebiet liegt im Bezirk Gries im Bereich des Stadtteilzentrums Nahverkehrsknoten Don Bosco. Ein weiteres wesentliches Merkmal im unmittelbaren Umfeld ist der sogenannten Gürtelturm. Dieser öffnet den Blick Richtung Osten zum Stadtzentrum.

Durch die Lage am Eggenberger Gürtel im Nordosten und der Kärntner Straße im Südosten ist der Bereich stark mit motorisiertem Individualverkehr belastet.

Beide Straßenzüge stellen wichtige Einfahrtsstraße der Stadt Graz dar. Die Kreuzung der beiden („Gürtelturmkreuzung“) markiert eine der wichtigsten Straßenkreuzungen einerseits und andererseits den Eingang zum tatsächlichen Stadtzentrum.

Die Nahelage zum NVK Don Bosco sichert die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr lokal, regional und überregional.

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich großflächige gewerblich genutzte Flächen, westlich schließlich von der Bahntrasse begrenzt, welche historisch eine städtebauliche Entwicklungsgrenze darstellte. Nunmehr grenzt jenseits der Bahn der neue Stadtteil Reininghaus an.



Luftbild 1 (2019):  
Auszug aus den  
GeoDaten-Graz.  
Die blaue

Die blaue  
Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.

## Kleinräumige Umgebung

Das Planungsgebiet liegt westlich des Eggenberger Gürtels und der Kärntner Straße.

Nördlich befindet sich im unmittelbaren Anschluss das Areal des 05.41.0 Bebauungsplan, der derzeit in Auflage ist. In diesem Bereich ist eine straßenbegleitende Bebauung zwischen 3 und 10 Geschossen möglich. Die Erschließung erfolgt über den Eggenberger Gürtel.

Südwestlich grenzt ein großflächiges Gewerbegebiet an, welches sich bis zur Bahntrasse zieht und weitgehend für den Autohandel genutzt wird. Der Versiegelungsgrad ist in diesem Bereich sehr hoch, es besteht eine Vielzahl an offenen Parkierungsflächen. Die Bebauungsstruktur ist niedrig und verfügt über eine geringe Bebauungsdichte im Bestand. Es herrscht die offene Bebauungsweise vor. Auch in diesem Bereich ist langfristig mit einer massiven Umstrukturierung und Nachverdichtung zu rechnen. Die bestehende Bebauungsstruktur ist derzeit nicht in der Lage, einen Emissionsschutz gegenüber der Bahn und dem angrenzenden Stahlwerk zu übernehmen. Jedenfalls ist jedoch mit einer Entwicklung innerhalb der bestehenden Widmung, also weiterhin in Richtung Gewerbepark zu rechnen. Für die Stadt bestehen hier wertvolle und gut angeschlossene Gewerbeflächen, die keinesfalls aufgegeben werden sollen. Zwischen Gewerbeflächen und Planungsgebiet schiebt sich ein öffentlicher Bezirkssportplatz der mittelfristig erweitert werden soll. Da der gesamte Stadtteil über eine defizitäre öffentliche Freiraumausstattung verfügt, stellt diese Fläche ein wichtiges Potential für die wachsende Bevölkerung im Umfeld dar.



Luftbild/Schrägaufnahme: Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria,

Nordöstlich grenzt an den Eggenberger Gürtel das Areal des Gürtelturms und ein neu errichtetes Studierendenwohnheim an.

Der Gürtelturm verfügt über einen Sockelbau auf den ein Büroturm (bis zu 8 Geschöße, teilweise überhöhte Geschöße) aufgesetzt wurde. Das Vorfeld verfügt über eine gewisse Grüngestaltung,

die teilweise als Gastgarten genutzt wird. Das nördlich angrenzende Studierendenwohnheim steht straßenbegleitend entlang des Eggenberggürtels und verfügt in Summe über 8 Geschöße. Die Freiraumgestaltung in diesem Bereich reduziert sich auf eine straßenbegleitende Baumreihe.

Südöstlich wird künftig im Bereich Kärntner Straße 1 (unbebaute Fläche zwischen Lazarett Gürtel und Kärntner Straße) ein Hochhausprojekt (Sockelgeschoß 5G + Hochpunkt bis zu 17G) entwickelt, welches unter anderem ein Hotel beinhaltet.

Gemeinsam mit dem bestehenden Gürtelturm wird es dadurch u einer weiteren städtebaulichen Betonung der wichtigen Kreuzungssituation kommen.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist annähernd eben.

Baumbestand:

Es gibt keinen nennenswerten Baumbestand im Bereich des engeren und weiteren Planungsgebietes. Hier soll es durch die Neuentwicklung zu einer weitgehenden Verbesserung kommen. Vor allem straßenbegleitend (übergeordnete Straßenzüge) sind Baumreihen vorzusehen.

Gebäudebestände:

Das Planungsgebiet ist derzeit teilweise bebaut.

- **Infrastruktur**

Der Bereich liegt im Hinblick auf die Anbindung an den öffentlichen Verkehr innerhalb der Kategorie 1 – innerstädtische Bedienqualität. Er ist durch mehrere Buslinien sowohl an das Stadtzentrum als auch an die Außenbezirke und den NVK Don Bosco angebunden. Durch die Umsteigerelation beim NVK bestehe auch eine gute regionale und überregionale Erreichbarkeit. Die Anbindung für den Rad- und Fußverkehr ist aufgrund der hohen MIV Belastung derzeit nicht befriedigend. Entlang des Eggenberger Gürtels und der Kärntner Straße ist daher die Schaffung eines begleitenden Radweges angedacht. Für Fußgänger:innen soll im gesamten Bereich die Aufenthaltsqualität verbessert werden.

Innerhalb eines 300m Radius finden sich folgende Kinderbetreuungseinrichtungen:

Städtische Kinderkrippe Idlhofgasse

WIKI Kindergarten/Kinderkrippe Eggenberger Gürtel

Kinderfreunde Kindergarten Josef-Huber-Gasse

Die nächstgelegene Volksschule sowie Mittelschule sind ca. 900m entfernt (Volksschule Bertha-von-Suttner, NMS Albert Schweitzer) am Grieskai gelegen.

Im Bereich Stadtteil Reininghaus wird künftig ein Schulcluster entstehen, welcher eine städtische Volksschule und ein Bundesgymnasium beinhalten wird. Die Entfernung weist hier lediglich rd. 700m auf.

Das Bundesgymnasium Oeverseegasse liegt innerhalb des 300m Radius.

Nahegelegene Freizeiteinrichtungen bestehen mit dem unmittelbar angrenzenden öffentlichen Sportplatz als auch mit dem JUFA Jugendgästehaus und der dort bestehenden Kletterhalle.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

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

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

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Entsorgung Abfall:

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

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

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

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

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

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

(siehe dazu §§ 2-6, 9 und 10 der VO)

Bauweise

Die Baugrenzen und die Höhenentwicklung wurden in Anlehnung an das Gestaltungskonzept des im Architekturwettbewerb erstgereichten Projekt von Ballon architekten ZT-OG/ Arch. DI Andreas Gratl festgelegt. Die gekuppelte Bauweise wurde für das Baufeld nördlich des Grasweges zur Liegenschaft KG 63105 Grst. Nr. 940/2 festgelegt, für das Baufeld südlich des Grasweges, die gekuppelte Bauweise zu Liegenschaft KG 63105 Grst. Nr. 947/4 im Süden festgelegt.

Bauplätze A und B

Im Plan wurden zwei Bauplätze mit der Bezeichnung A und B dargestellt.

Bauplatz A hat eine Bauplatzgröße von 2.777 m<sup>2</sup>.

Bauplatz B eine Bauplatzgröße von 3.666 m<sup>2</sup>.

Nutzungen

Um den urbanen Mix sicherzustellen werden erdgeschossige Bereiche festgelegt, in denen Wohnen nicht zulässig ist.

Der Nichtwohnnutzungs-Anteil muss mindestens 30% der maximalen oberirdischen Bruttogeschossfläche gemäß der Bebauungsdichteverordnung betragen. Zur Nichtwohnnutzung zählen die Flächen der anders als zum Wohnen genutzten Flächen, Erschließungsflächen je Geschoss anteilig, sowie die anteiligen Flächen der Müll und Technikräume.

#### Bodenversiegelung

Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

#### Bruttogeschossfläche

Die Bebauungsdichte ist einzuhalten, eine Überschreitung ist unzulässig.

#### Bauflucht- und Baugrenzlinien

Im Plan sind die Bauflucht- und Baugrenzlinie für Hauptgebäude festgelegt.

Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Auch für die zukünftige Bebauung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist ein sparsamer Flächenverbrauch, ein sinnvoller Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

#### Mindestgeschossanzahl entlang des Eggenberger Gürtels und der Kärntner Straße

Aus städtebaulichen Gründen ist es auch notwendig, dass die Neubebauungen entlang des Eggenberger Gürtels und der Kärntner Straße mindestens 3-geschossig ausgebildet werden. Die straßenbegleitende, langfristig nach Süden gekuppelter Baukörper mit einer Mindesthöhe von 3 Geschossen ist sowohl aus Gründen des Ortsbildes, als auch aus Gründen des Schallschutzes notwendig.

#### Geschossanzahl, Gebäudehöhe

Im Plan und in der Verordnung ist die maximale Anzahl der Geschosse, sowie die Gebäudehöhe geregelt.

Für Stiegen- und Lifthäuser, kleinere Dachaufbauten u. dgl. sind geringfügige partielle Überschreitungen der maximalen Gesamthöhen zulässig.

#### Höhenbezugspunkt

Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf den Höhenschichtlinienplan gemäß Luftbildauswertung der Stadt Graz, Stadtvermessung Höhenbezugspunkt: 352,2 im Präzisionsnivellement (lt. Eintragung im Plan).

#### Dachbegrünung

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10° zu begrünen, wobei die Flächensumme der befestigten Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte auf max. 1/3 der gesamten Dachfläche begrenzt wurden.

Die Substratschicht muss mind. 15 cm betragen.

Ziele dieser Begrenzung sind – in Übereinstimmung mit dem 4.0 des Stadtentwicklungskonzeptes 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.

#### Haustechnik

Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingten Haustechnikanlagen bzw. dem Ausschluss von (Haus-) Technikanlagen auf der obersten Dachebene wird die Höhenentwicklung der Anlage beschränkt um die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes zu gesichert.

#### Erdgeschosshöhen

Im §2 (2) der Verordnung erfolgte für die Erdgeschosse ein Ausschluss der Wohnnutzung, um einen Branchenmix ermöglichen zu können, wurde eine Festlegung über die Geschosshöhe getroffen: mindestens 4,50m.

#### Formale Gestaltung

In Hinblick auf das bestehende bzw. geplante Straßen- und Ortsbild und die Festlegungen des 1.0 Räumlichen Leitbildes ist die Errichtung offenen Erschließungen/ Laubengängen nicht zulässig. Erker und Balkone dürfen nicht über die Bauflucht- bzw. Straßenfluchtlinie hervortreten. Ebenso ist die Nutzung der Dachflächen über dem 10. Geschoss ausgeschlossen.

Aus Gründen des Klimaschutzes und vorallem der sommerlichen Aufheizeffekten von dunklen Fassaden, wurde in die Verordnung der Hellbezugswert übernommen. Der Hellbezugswert ist der Wert, der Lichtmenge die von der Oberfläche reflektiert wird. Gemessen wird dieser Wert in Prozent. (100% = weiß, 0% ist schwarz).

Zusätzlich zum Klimaschutz wurden auch aufgrund der Blendwirkung entlang von der wichtigen Durchfahrtsstraße großflächige Glasfassaden und reflektierende Metallfassaden oberhalb des 2. Obergeschosses ausgeschlossen.

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.

#### Werbung

Gemäß den Festlegungen des 1.0 Räumlichen Leitbildes und den Belangen des Straßen- und Ortsbildes wurden im §9 (1-4) Festlegungen für Werbeanlagen getroffen.

#### Werbepylon

Sollte der Werbepylon im Bereich des 15m Bauverbotsbereiches der Landesstraße situiert sein, ist jedenfalls um eine Ausnahmegenehmigung bei der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, Verkehr anzusuchen.

#### Bestandsgebäude

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch Zubauten.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

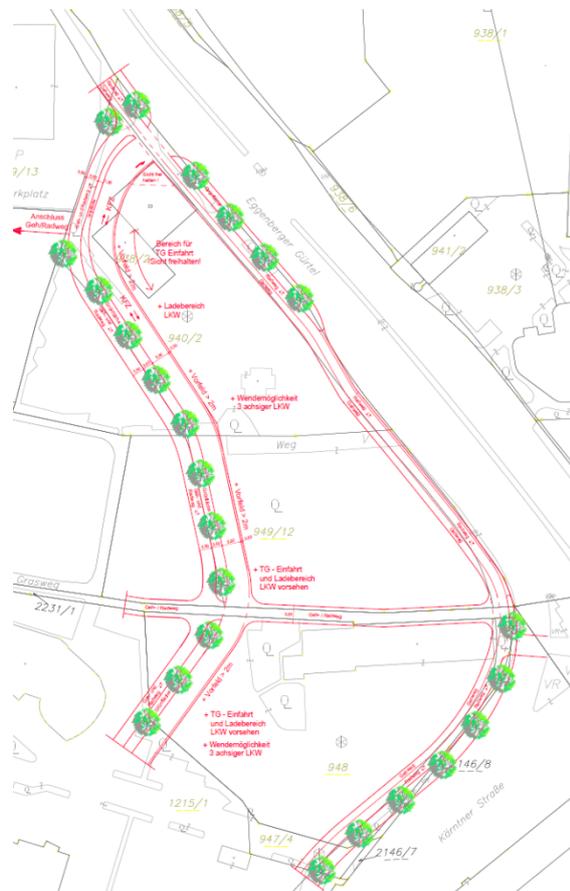
(siehe dazu §7 der VO)

### Anbindung an das öffentliche Straßennetz

Das Planungsgebiet grenzt an den Eggenberger Gürtel und die Kärntner Straße, welche wichtige Verkehrsachsen darstellen und bereits im Bestand eine hohe Auslastung aufweisen. Auf Grund dieser verkehrlichen Situation ist die Zahl der Zufahrten zu reduzieren. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt ausschließlich von Norden über eine Straße auf einem Teil der Liegenschaft 940/2 und 938/2 (05.41.0 Bebauungsplan „Eggenberger Gürtel 94-98“). Diese wird, ausgehend von einer richtungsgebundenen Ein- und Ausfahrt („rechts rein/rechts raus“), künftig entlang der westlichen Grundgrenze verlaufen. Über die Kostentragung ist insbesondere zwischen den Eigentümer:innen der erschlossenen Bauplätze das Einvernehmen herzustellen. Die Stadt Graz beabsichtigt eine spätere Übernahme dieser Straße in das öffentliche Gut, zumal sich für den Fuß- und Radverkehr über den Grasweg eine Netzwerkwirkung ergibt. Zusätzlich ist eine unterirdische Verbindung für die Erschließung der Tiefgaragen-Parkplätze möglich.

### Verkehrsflächen

Parallel zur Erschließungsstraße ist zu der im Westen angrenzenden Vorbehaltsfläche ein Grünstreifen mit einer Breite von 3,0 m auf Planungsgebiet zu berücksichtigen. Diese Erschließungsstraße soll künftig eine Gemeindestraße werden (siehe oben). Der Radverkehr soll im Mischverkehr mitgeführt werden.



**Abweichend zu dieser Skizze, soll der Radweg im Mischverkehr geführt werden und lediglich ein Gehweg parallel zur zukünftigen Gemeindestraße errichtet werden.**

Eine geringfügige Änderung der Linienführung der Erschließungsstraße gegenüber dieser Planung ist zulässig, sofern dies für die Gestaltung des Vorfeldes und der erforderlichen Grünflächen (in der Planung als Grünstreifen dargestellt) vorteilhaft ist. Es ist dabei jedoch darauf zu achten, dass die Straße in diesem Fall keine engen Radien aufweist, und möglichst geradlinig verläuft. Die Lage der Zufahrt zur Eggenberger Straße und der Erschließungsstraße am nördlichen Wettbewerbsende kann nicht geändert werden. Es ist darauf Rücksicht zu nehmen, dass die Grünflächen für die Aufnahme von Straßenoberflächenwässern geeignet sein müssen. Die erforderlichen Mindestabstände von Bäumen zu Gebäuden sind zu berücksichtigen.

#### Pkw-Stellplätze

Unter Betrachtung der beim Wettbewerbsgebiet gegebenen Rahmenbedingungen bezüglich ÖV-Erschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen, ergibt sich der im Folgenden angeführte PKW-Stellplatzschlüssel.

- (1) Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 100 - 115 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (2) Bei Neubauten mit Hotelnutzung sind je Mieteinheit zwischen 0,1 und 1,0 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (3) Bei Neubauten mit Büronutzung sind je Dienstnehmer zwischen 0,1 und 0,4 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (4) Bei Neubauten mit Verkaufsgeschäften sind je 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zwischen 0,15 und 4,0 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.

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

Pkw-Abstellplätze im angrenzenden öffentlichen Gut, auf Landesstraßengrund oder in der geplanten Erschließungsstraße können nicht für die Stellplatzvorgaben angerechnet werden.

#### Fahrradabstellplätze

Es sind fahrend erreichbare, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt ausgeführte Abstellflächen für Fahrräder im Nahbereich der Eingänge zu errichten. Der Großteil der Stellplätze ist oberirdisch innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien zu situieren.

Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen: Je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2 ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15% für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen. Die Abmessungen und die Ausführung eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 zu entnehmen.

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

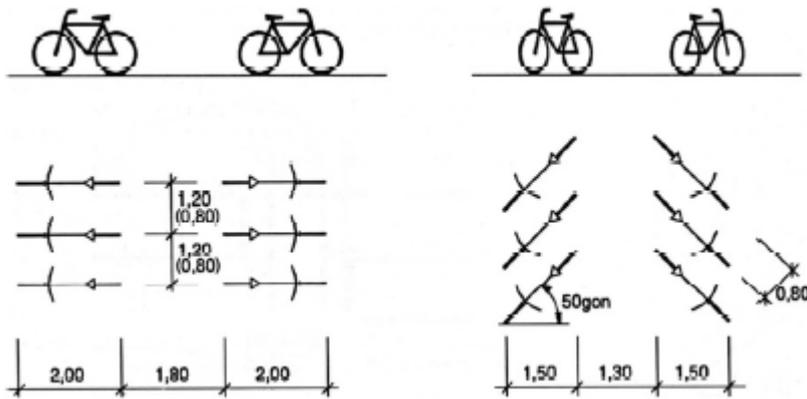


Abbildung 1: Maße für ebenerdige Fahrradaufstellflächen in m, Vgl.: RVS 03.02.13, S.54

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,...“

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

(siehe dazu §8 der VO)

### Zur § 8 (1-6) Baupflanzungen

Im Innenhofbereich der Bebauung ist eine ca. 650 m<sup>2</sup> große kompakte Grünfläche herzustellen.

Im Bebauungsplan wurden großkronige Bäume (Bäume 1. Ordnung) und mittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung) entsprechend dem Gestaltungskonzept als Mindestanzahl definiert. Bei Baumbepflanzung 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 Größe“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

### Zu § 8 (7) Standsicherheit von Bäumen auf der Tiefgarage

Die Standsicherheit 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 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken. Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe vorzusehen.

### Zu §8 (8) 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, 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.

## **7. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §11 der VO)

- Der 05.44.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

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

Für den Gemeinderat:

(DI Bernhard Inninger)

*(elektronisch unterschrieben)*