8

GRAZ

Stadt Graz
Stadtplanungsamt
Referat Bebauungsplanung

BearbeiterIn
DI Elisabeth Mahr

Berichterstatter:in
GR Skorn

Bericht an den Gemeinderat

GZ: A14 - **076256/2023/0018**

Graz, 17. Oktober 2024

06.33.0 Bebauungsplan
„Trattenweg Südseite"
VI.Bez., KG Jakomini

Beschluss
Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 63 Abs. 1 und 3 Stmk. ROG 2010

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit gem. § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010
Mindestanzahl der Anwesenden: 25
Zustimmung von mehr als der ½ der anwesenden Mitglieder des Gemeinderates

Ausgangslage

Auf den Grundstück Nr. 2174/8, KG Jakomini sollen Wohnbauten errichtet werden. Seitens der Stadtplanung wurde daher ein Bebauungsplan- Entwurf ausgearbeitet
Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 5.544m² auf.

Für diese Liegenschaft wurde ein geladener, einstufiger Realisierungswettbewerb durchgeführt um ein möglichst qualitätsvolles Projekt als Grundlage zur Entwicklung dieses Bereiches zu erhalten.
Der Wettbewerb wurde vom Architekturbüro Hohensinn Architektur gewonnen.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) ist der Bereich als „Allgemeines Wohngebiet", tlw. Sanierungsgebiet Lärm mit einer Bebauungsdichte von 0,6 – 1,4 definiert.
Gemäß Deckplan 1 ist zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Städtebaulicher Rahmenplan Kirchner Kaserne Graz
- Städtebaulicher Rahmenplan Kirchner Kaserne Graz – Vertiefung Grünraum
- Überarbeitetes Wettbewerb Projekt vom Hohensinn Architektur
- Verkehrskonzept von ZIS+P Verkehrsplanung

Im Zuge einer eines Wettbewerbes wurde ein Gestaltungskonzept für das gegenständliche Planungsgebiet juriert.
Es werden zwei Baukörper (5 bzw. 7 Obergeschosse) entstehen, die durch einen Sockelbau verbunden sind. Im Sockel ist überwiegend ein Lebensmittelmarkt vorgesehen, im westlichen Bereich zusätzlich Fahrradabstellplätze bzw. ein Gemeinschaftsraum.

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

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Verfahren
Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 15. Mai 2024 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 06.33.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Trattenweg Südseite" informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6
Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum29. Mai 2024.

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 30. Mai 2024 bis zum 01. August 2024 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010)

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.
Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde 25. Mai 2024, im Raiffeisen Sportpark, Hüttenbrennergasse 31, 8010 Graz, durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 30. Mai 2024 bis 01. August 2024 langten 10 Einwendungen, 2 Stellungnahmen und zwei Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein:

Einwendung 1: OZ 0004
(Bürger:in)

„Ich wohnen nun seit acht Jahren in Graz und dieser Bauwahnsinn in den letzen Jahren ist erschreckend. Ich wollte nie Nach Graz weil ich seit Kindheit, die Erinnerung an zugepflasterte Straßen habe. Auf Grund des jahrelangen Pendelns hat es sich jedoch anders ergeben. Ich abe versucht ein Zentrales wie nicht so Extrem dichtes bebautes Plätzchen am Mühlgangweg 24, 8010 zu finden. In den letzten 2 Jahren hat sich der Drang, Graz zu verlassen enorm gesteigert. Graz ist keine Metropole und wird es wahrscheinlich auch nicht. Die meisten Wohnungen stehen leer.

Das wirklich schreckliche bei den Bauten in Graz ist das so gut wie keine Grünflächen zwischen anliegenden Häusern oder Nachbarschaften bedacht wird und alles Höher und so groß wie nur get sein muss! Alleine die Bunker bei Jakomini Verde, gleicht einen Gefängnis Trakt (Worte einer Bekannten die dort zwei Wohnung besichtigt hat). Es sind zwar kleine Grünflächen (im Vergleich zu den Bauten) angedacht aber nicht ausreichend Grünflächen/Abgrenzungen zu den bestehenden Objekten.

Aus meiner Sicht kann ich nur sagen, ich hin froh wenn ich Graz und deren Bauwahnsinn entkomme.

Leider bin ich am 25. Juni nicht im Land, sonst würde ich zu diesen Informationsabend kommen.

Grundsätzlich ist mir bewusst das es keinen Unterschied macht ob ich meine Meinung kund tue was gebaut wird."

Einwendungsbehandlung:
Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Allgemeines Wohngebiet" mit einer Bebauungsdichte von maximal 1,4 festgelegt. Die Bebauungsdichte wird nicht erhöht.
Die Pflicht zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden ebenfalls verordnet.
Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.
In dieser Verordnung wurde überwiegend die offene Bauweise, eine von maximal 0,5. Somit soll sichergestellt werden, dass ausreichend Grünflächen erhalten bleiben.
Ein Ziel der Stadtplanung ist möglich ressourcensparend die Stadt weiter zu entwickeln.

Einwendung 2: OZ 0005
(Bürger:in)

„Ich fordere, dass die maximalen Gebäudehöhen für die beiden Türme von 8 Geschossen und 6 Geschossen verringert werden. Stattdessen sollte eine höhere Bebauung im mittleren Teil des Projekts ermöglicht werden.
Begründung:

1. ***Städtebauliche Integration:*** *Kleinere Türme fügen sich besser in die bestehende Bebauungsstruktur ein und reduzieren die visuelle Dominanz im Stadtbild.*
2. ***Schattenwurf und Belichtung:*** *Geringere Turmhöhen minimieren die negativen Auswirkungen auf umliegende Gebäude hinsichtlich Schattenwurf und Belichtung.*
3. ***Ästhetische Harmonie:*** *Eine ausgewogene Verteilung der Bauhöhen führt zu einer harmonischeren und attraktiveren Gesamtgestaltung des Projekts.*

Ich bitte Sie, diese Einwendung bei der weiteren Planung und Entscheidung zu berücksichtigen."

Einwendungsbehandlung:
Ad 1. Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Allgemeines Wohngebiet" mit einer Bebauungsdichte von maximal 1,4 festgelegt. Die Bebauungsdichte wird nicht erhöht.
Die Pflicht zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden ebenfalls verordnet.
Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.
In dieser Verordnung wurde überwiegend die offene Bauweise, eine von maximal 0,5. Somit soll sichergestellt werden, dass ausreichend Grünflächen erhalten bleiben.
Eine Reduzierung der Höhe, würde bedeuten mehr Flächen zu Verbauung, den Bebauungsgrad und den Versiegelungsgrad zur erhöhen und somit eine Verschlechterung der Grünausstattung auf den Liegenschaften in Kauf zu nehmen.
Ein Ziel der Stadtplanung ist möglich ressourcensparend die Stadt weiter zu entwickeln.

Ad 2.
Im gegenständlichen Bebauungsplan gibt es im Vergleich zu den gesetzlich verordneten Abständen deutlich erhöhte Abstände zur nördlich gelegenen Nachbarbebauung, daher wurde der Schattendruck deutlich verringert bzw. findet erst garnicht statt.

Ad 3.
Die Bebauung nördlich des Trattenweg ist niedriger, jedoch weißt die Bebauung südlich des Trattenweges ähnlich bzw. gleiche Höhen auf. Südlich des Kirchenkasernen Areal wird die Bebauung teilweise noch höher. Die ästhetische Harmonie liegt also im Auge des Betrachters.

Einwendung 3: OZ 0008
ENW – Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenosschaft Ennstal Reg. Gen.m.b.H Liezen

Wir beziehen uns auf den Bebauungsplan 06.33.0 „Trattenweg Südeite" und dürfen unsere Einwednungen wie folgt formulieren:
„§7 (8):
Wir ersuchen im Bereich des Zugangs OST laut beiliegendem Planmaterial die Fahrradabstellplätze überdacht ausführen zu können.

§ 9 (2):
Für den Lebensmittelhandel im Erdgeschoß sind Einzelbuchstaben als Werbeeinrichtungen geplant.
In diversen Vorbesprechungen wurde unserer Meinung nach darüber gesprochen, dass es für diese keine Größeneinschränkungen gibt.
Wir dürfen Sie hier um Bestätigung bzw. Klarstellung ersuchen."

Einwendungsbehandlung:

Aufgrund Widersprüche in der Verordnung ist der §7 (8) entfallen.
Eine Klarstellung hinsichtlich der Größeneinschränkung wurde im Erläuterungsbericht ergänzt. Die Flächenangaben von 0,5 m² bezieht sich ausschließlich auf Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen. Die Einzelbuchstaben sind von dieser Regelung ausgenommen.

Einwendung 4: OZ 0009
(Sammeleinwendung von Bürger:innen)

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes 06.33.0 „Trattenweg Südseite" erheben wir folgende Einwendungen:

- *„Einschränkung der Gesundheit*
- *Beeinträchtigung der Lebensqualität unseres Wohn- und Lebensumfeldes im Wohngebiet und der langen Bauphase*
- *Wegfallen der Parkplatzmöglichkeiten*
- *Starkes Verkehrsaufkommen*
- *Stärkere Lärmbelastung*
-

Durch folgende Ursachen werden die Beeinträchtigungen befürchtet:

- *Geplante 8 Stock und 6 Stock Wohngebäude sind zu hoch die umliegenden Wohngebäude sind maximal 7 im hinteren Bereich und vorne 3-5 Stock Einheiten. Es sollte eine Abstufung sein damit es integriert ins Bild passt, vorne 6 und daneben 4 Stock Wohngebäude.*
- *Ein Lebensmittelgeschäft ist nicht notwendig – in der näheren Umgebung sind genügend vorhanden.*
- *Fassadenbegrünung statt Dachbegrünung dafür Photovoltaik auf das Dachgebäude*
- *Privatsphäre wird stark beeinträchtigt auf Terrasse, Balkon, Garten bi zu hohen Gebäuden*
- *Zu wenig Sonneneinstrahlung und noch mehr Hitzestau durch zuviel Bodenversiegelung und zu hohe Bauten*

- *Schlechte Wasserversickerung durch zuviel Bodenversiegelung und zu wenig grüne Flächen*
- *Zu wenig Grünflächen für die hohe Dichte der Wohnbauten*
- *Schlechtere Luftqualität und mehr Feinstauberhöhung durch die Wohngebäude und Entfernung der großen Bäume*
- *Jetzt schon zu wenig Parkplätze, viele haben keinen fixen Parkplatz und es sollen wegen dem LKW der die Einfahrt in den Trattenweg hat, weitere weichen*
- *Gefahrenquelle durch die Kurve der Parkplätze ist bei der Tiefgaragenausfahrt Trattenweg 10 jetzt schon oft schwer zu erkennen, ob ein PKW einfährt.*
- *Ständige Lärmbelästigung durch den Lieferanten LKW und Gefahr durch die Kreuzung über den Radweg der geplant wird."*

Einwendungsbehandlung:

Bautätigkeit und Höhenentwicklung / Bodenversieglung / Grünflächen

Außerhalb des Bebauungsplangebiet wurde über den 4.0 Flächenwidmungsplan der Sportplatz (9891 m²) am Trattenweg und der Grünbereich westlich des Stabsgebäudes als öffentlicher Park (9822 m²) gesichert.
Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Allgemeines Wohngebiet" mit einer Bebauungsdichte von maximal 1,4 festgelegt. Die Bebauungsdichte wird nicht erhöht.
Die Pflicht zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden ebenfalls verordnet.
Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.
In dieser Verordnung wurde überwiegend die offene Bauweise, eine von maximal 0,5. Somit soll sichergestellt werden, dass ausreichend Grünflächen erhalten bleiben.
Eine Reduzierung der Höhe, würde bedeuten mehr Flächen zu Verbauung, den Bebauungsgrad und den Versiegelungsgrad zur erhöhen und somit eine Verschlechterung der Grünausstattung auf den Liegenschaften in Kauf zu nehmen.
Ein Ziel der Stadtplanung ist möglich ressourcensparend die Stadt weiter zu entwickeln.

Lebensmittelgeschäft

Im Bebauungsplan wurde lediglich im Erdgeschoss die Wohnnutzung ausgeschlossen, ein Lebensmittelgeschäft ist nicht zwingend vorgeschrieben. Im allgemeinen Wohngebiet sind Lebensmittelmärkte jedoch zulässig.
Der aktuelle Projektentwickler möchte ein Wohnhaus mit einem im Erdgeschoss positionierten Lebensmittelmarkt realisieren.

Fassadenbegrünung / Photovoltaik

Im Bebauungsplan ist im Detail geregelt wie die Dachbegrünung auszuführen ist. Eine Photovoltaik ist nicht ausgeschlossen, jedoch wurden keine Details geregelt, da sich die technischen Anforderungen bei solchen Anlagen ändern. In einem Bauverfahren nach dem Stmk. Baugesetz werden zwingend Photovoltaik anlegen bei Neubauten vorgeschrieben.
Die Fassadenbegrünung ist ebenfalls nicht verboten oder ausgeschlossen, auch in diesem Fall hat meine keine zwingenden Vorhaben gemacht. Man weiß das der Wirkungsgrad von Dachbegrünungen hinsichtlich seiner Staub- und Wasserbindung /Retention) , sowie der Biodiversität am höchsten ist.

Privatsphäre / Sonneneinstrahlung

Im gegenständlichen Bebauungsplan gibt es im Vergleich zu den gesetzlich verordneten Abständen deutlich erhöhte Abstände zur nördlich gelegenen Nachbarbebauung, daher wurde der Schattendruck deutlich verringert bzw. findet erst garnicht statt.
Es kann nicht nachvollzogen werden, woher die Beeinträchtigung der Privatsphäre hergeleitet wird. Die zukünftigen Gebäude haben einen Abstand von mindestens 25 m zu nachbarlichen Grundstücken.

Parkplätze / Verkehrsaufkommen/Gefahrenstellen/Lärmbelästigung
Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde eine Verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweiß durch das Verkehrsplanungsbüro Sammer und Partnern Ziviltechnikergesellschaft m.b.H. (Zis +P) erstellt. Die Verkehrslösungen wurden mit der Verkehrsplanung und dem Straßenamt der Stadt Graz und erarbeitet und abgestimmt.
Unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließung durch den öffentlichen Verkehr, vorhandene Lebensmittelmärkte und Kinderbetreuungseinrichtungen, sowie unter Berücksichtigung weiterer Rahmenbedingungen im lokalen Umfeld wurde seitens der Verkehrsplanung ein detaillierter Stellplatzschlüssel für diverse Nutzungen festgelegt. Die festgelegten Werte sind als Ober- bzw. Untergrenze zu verstehen. Somit wird sichergestellt, dass weder zu viele noch zu wenige Kfz-Stellplätze angeboten werden.
Im Planungsgebiet selbst wurde eine neue Straßenregulierung und ein Ausbau/Umgestaltung des Trattenweges vorschrieben. (Verkehrliche) Festlegungen außerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes können nach dem Stmk. Raumordnungsgesetz in Zuge eines Bebauungsplanverfahrens nicht getroffen werden.

Einwendung 5: OZ 0010
(Bürger:innen)

Fristgerechter Einspruch
1.Höhe der geplanten Gebäude:
Wie aus dem Bebauungsplan ersichtlich ist ein 3-teiliges Gebäude geplant, wobei ein 6-bzw. ein 8-stöckiges Wohnhaus und in der Mitte ein eingeschoßiger Bau (Lebensmittelgeschäft) errichtet werden sollen.
Es ist nicht einzusehen, dass in einer Gegend, in der alle Wohngebäude (westlich, östlich, nördlich) eine Höhe von maximal 5 Stockwerken aufweisen, Neubauten mit 8 Stockwerken errichtet werden. Zumal es hier möglich wäre, die vorliegende Bebauungsdichte auf 3 Gebäude aufzuteilen und damit unter 6 Stockwerken zu bleiben!
Außerdem stellt sich die Frage, wozu ein weiterer Nahversorger notwendig ist, wenn es fußläufig ausreichend Geschäfte gibt (Billa, Billa Plus, Hofer, Spar). Zudem ist der Trattenweg für Zulieferer ungeeignet, wie die Erfahrung mit dem derzeitigen Radweg in die Gegenrichtung der Einbahnstraße täglich zeigt (viel zu schmal\!).
Anstelle eines Lebensmittelgeschäftes könnte man z.B. ein Cafe oder eine Art „Kommunikationstreffpunkt" andenken.

2. Allgemein:
in den vergangenen Jahren wurden und momentan werden in unserer näheren Umgebung im Bezirk Jakomini sehr viele Wohnbauten errichtet und damit ein unangemessen hoher Anteil an Grünfläche bzw. nicht verbauter Fläche versiegelt!
Um nur einige zu nennen: „Jakomini Verde", „Mur Resort", am ehemaligen

3. Verkehrsaufkommen:
Messegelände in der Fröhlichgasse, u.a.
Bereits jetzt ist das Verkehrsaufkommen unverhältnismäßig groß und wird durch die „Befüllung" von „Jakomini Verde" und „Mur Resort" immens ansteigen. Ohne ein vernünftiges Verkehrskonzept ist diese Herausforderung nicht bewältigbar!(Buskonzept, Rad- und Gehwege!)

Einwendungsbehandlung:

Ad 1. und 2
Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Allgemeines Wohngebiet" mit einer Bebauungsdichte von maximal 1,4 festgelegt. Die Bebauungsdichte wird nicht erhöht.
Die Pflicht zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden ebenfalls verordnet.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.
In dieser Verordnung wurde überwiegend die offene Bauweise, eine von maximal 0,5. Somit soll sichergestellt werden, dass ausreichend Grünflächen erhalten bleiben.
Eine Reduzierung der Höhe, würde bedeuten mehr Flächen zu Verbauung, den Bebauungsgrad und den Versiegelungsgrad zur erhöhen und somit eine Verschlechterung der Grünausstattung auf den Liegenschaften in Kauf zu nehmen.
Ein Ziel der Stadtplanung ist möglich ressourcensparend die Stadt weiter zu entwickeln.

Ad 3.
Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde eine Verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweiß durch das Verkehrsplanungsbüro Sammer und Partnern Ziviltechnikergesellschaft m.b.H. (Zis +P) erstellt. Die Verkehrslösungen wurden mit der Verkehrsplanung und dem Straßenamt der Stadt Graz und erarbeitet und abgestimmt.
Unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließung durch den öffentlichen Verkehr, vorhandene Lebensmittelmärkte und Kinderbetreuungseinrichtungen, sowie unter Berücksichtigung weiterer Rahmenbedingungen im lokalen Umfeld wurde seitens der Verkehrsplanung ein detaillierter Stellplatzschlüssel für diverse Nutzungen festgelegt. Die festgelegten Werte sind als Ober- bzw. Untergrenze zu verstehen. Somit wird sichergestellt, dass weder zu viele noch zu wenige Kfz-Stellplätze angeboten werden.
Im Planungsgebiet selbst wurde eine neue Straßenregulierung und ein Ausbau/Umgestaltung des Trattenweges vorschrieben. (Verkehrliche) Festlegungen außerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes können nach dem Stmk. Raumordnungsgesetz in Zuge eines Bebauungsplanverfahrens nicht getroffen werden.

Einwendung 6: OZ 0011
(Bürger:in)

„Auch wenn meine Hoffnungen eher gering sind, so möchte ich mich zu gegenständlichen Projekt als Anrainerin (Kasernstraße 12, Top 21) doch äußern, in der Hoffnung, meine Vorschläge und Anmerkungen mögen vielleicht auch nur eine, einzige Kleinigkeit im Hinblick auf die Gestaltung des geplanten Bauprojektes bewirken. Hiermit darf ich also fristgerecht (vor dem 01.08.2024) meine Einwendungen schriftlich und begründet zu oben im Betreff angeführten Bebauungsplan (06.33.0) „Trattenweg Südseite" einbringen:

1. Einfahrt des Nahversorgers über Trattenweg:
Der Trattenweg ist eine Einbahnstraße mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h, welche derzeit eine Art „Begegnungszone" für uns Anrainer darstellt: Radfahrer gegen die Einbahn, Kinder und Spaziergänger (mit Tieren) usw aufgrund der umliegenden Grünflächen, Schulen, Kindergärten/ Kinderhort und Sport-Freizeit-Plätze. Somit ist der Trattenweg heute schon eine sehr belebte Straße (und handelt es sich heute noch um eine sehr lebenswerte und schöne Gegend), was auch sehr positiv gesehen wird. Bedenken habe ich allerdings dahingehend, dass geplant wird einen Lebensmittel-Nahversorger in das Erdgeschoss des Bauprojektes zu nehmen und dessen Einfahrt über den Trattenweg zu machen. Das wiederum bedeutet, dass künftig mehrmals täglich LKWs und somit Schwerverkehr den Trattenweg benutzen werden. Dies sehe ich als höchst bedenklich und gefährlich für alle Nutzer des Trattenweges (Fußgänger, Tiere, Radfahrer, PKW), zumal mit der Einfahrt/Zufahrt für den Nahversorger und deren Zulieferer über den Trattenweg defintiv das Unfallrisiko für alle steigt! Lösungs- und Gestaltungs- bzw Planungsansatz: Zufahrt für den Nahversorger über die Kasernstraße, welche heute schon eine stark befahrene Straße mit Busverkehr ist.
So bleibt der Trattenweg und seine unmittelbare/angrenzende Umgebung so lebenswert wie heute und wird zumindest nicht für Mensch und Tier gefährlicher.

a. Variante zu Lösungs- und Gestaltungs- bzw Planungsansatz 1: Sofern die Einfahrt/ Zufahrt zum Nahversorger über den Trattenweg bleiben sollte, dann wäre eszielführender diese Einfahrt/ Zufahrt zum Nahversorger weiter westlich oder östlicher, also am Anfang oder Ende vom geplanten Bauwerk zu setzen und nicht in der Mitte des geplanten Gebäudes. Generell wäre es für uns Anrainer zielführend am Anfang der Einbahnstraße Trattenweg eine Einfahrt für die zulieferenden LKWs (direkt von der Kasernstraße kommend) zu setzen.

2. Höhe des geplantes Bauwerkes: Laut ersten Plan war nur ein „Tower" mit 8 G östlich geplant. Überraschenderweise soll das Bauwerk nun zwei „Tower" mit einmal 6 G (westlich) und einmal 8 G (östlich) bekommen. Bilder sagen mehr als Worte:
Somit werden die nördlichen Wohnungen, welche maximal 4 G hoch sind, und wir darin wohnenden Menschen alle enorm beeinträchtigt und nicht zu sagen „zubetoniert". Meine Wohnung befindet sich im 2. Stock des Objektes Kasernstrasse 12 (Top 21).

Lösungs- und Gestaltungs- bzw Planungsansatz: Bitte dies sohin dringend zu überdenken, ob nicht nur der ursprünglich erste Plan mit einem „Tower" östlich umgesetzt wird. Sofern es bei zwei „Towern" bleibt. – Bitte unbedingt die Höhe des geplanten Bauwerkes an die Gebäude und Wohnungseinheiten nördlich anpassen! Idealweiser hat das neue Bauwerk einen „Tower" an der Kasernstraße und der Rest des Gebäudes hat 2 – 3 G (als eine Art L-Form).
Diese zwei geplanten „Tower" nehmen nicht nur Lebensqualität, weil wir nördlichen Anrainer künftig in eine Mauermauer mit Fenster schauen, sondern auch Licht! (Mal abgesehen davon, dass die neuen Nachbarn uns alle in die Wohnungen schauen werden.)
Daher wären bitte die Licht-Schattenverhältnisse für die anrainenden Gebäude – sollte das geplante Bauwerk tatsächlich so wie derzeit geplant errichtet werden – rechtlich zu überprüfen. Ohnehin sollte der Plan/ die Architektur des geplanten Bauwerkes sich im Sinne des „Ortsbildes" an den bereits bestehenden, nördlichen Gebäuden orientieren und sich in dieses „Landschaftsbild" einfügen und sich daran anpassen.

3. Natur- und Umweltbedenken: Es gibt derzeit einen sehr schönen, gesunden - ohne eine Fachfrau zu sein und sehr alten Baumbestand an den Rändern des Grundstückes, welches bebaut werden soll. Warum werden alte, gesunde Bäume für Gebäude gerodet um dann kleine, neue Bäume zu pflanzen, welche vermutlich 30 Jahre oder länger brauchen um nur annähernd die Höhe, Größe und Pracht des heute vorliegenden Baumbestandes zu erreichen? Wurde die Baumschutzverordnung der Stadt Graz berücksichtigt?
Lösungs- und Gestaltungs- bzw Planungsansatz: Bestehenden Baumbestand so belassen und die Planung des neuen Bauwerkes an die Umwelt anpassen.
Eventuell das Gebäude auch 10 oder 20 Meter tiefer (südlicher) in das Grundstück setzen. Warum die Natur an Pläne anpassen?

4. Sonstiger Gestaltungs- bzw Planungsansatz: Weiters könnte ohnehin der gesamte, geplante Bau/ das geplante Bauwerk an der Südseite (nördlich der bereits neu errichteten Wohnungen „Jakomini Verde", angrenzend an die Heimgärten Schönau) des gegenständlichen Grundstückes gesetzt werden. Quasi Gebäude an Gebäude und (die nördlichen) Grünflächen/ Parks/ Sportplätze werden so belassen wie sie derzeit sind bzw begrünt/ renoviert/ saniert (aber als Grünflächen). Die (südlich gelegenen) Heimgärten sind ohnehin schon stark beeinträchtigt durch diese Neubauten des „Jakomini Verde" und würde sich keine Verschlechterung für diese mit einem zusätzlichen nördlichen Bauwerk ergeben. Für uns nördlich des Trattenweges gelegenen Anrainern ergibt sich definitiv eine Schlechterstellung durch das geplante Bauprojekt: 06.33.0 Bebauungsplan, "Trattenweg Südseite".

Graz ist eine so lebenswerte Stadt, aber man hat leider das Gefühl, dass Graz derzeit „zubetoniert" wird mit Neubauten, welche nach Fertigstellung (zu einem großen Teil) unbewohnt bleiben.

Sohin meine große Hoffnung und Bitte an Sie, eine betroffene Anrainern insofern zu hören, dass die Bebauungspläne/ Baupläne vor Einreichung bei der Baubehörde, im Sinne meiner obigen Ausführungen verbessert werden! – Danke!"

Einwendungsbehandlung:

Ad 1.
Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde eine Verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweiß durch das Verkehrsplanungsbüro Sammer und Partnern Ziviltechnikergesellschaft m.b.H. (Zis +P) erstellt. Die Verkehrslösungen wurden mit der Verkehrsplanung und dem Straßenamt der Stadt Graz und erarbeitet und abgestimmt.
Unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließung durch den öffentlichen Verkehr, vorhandene Lebensmittelmärkte und Kinderbetreuungseinrichtungen, sowie unter Berücksichtigung weiterer Rahmenbedingungen im lokalen Umfeld wurde seitens der Verkehrsplanung ein detaillierter Stellplatzschlüssel für diverse Nutzungen festgelegt. Die festgelegten Werte sind als Ober- bzw. Untergrenze zu verstehen. Somit wird sichergestellt, dass weder zu viele noch zu wenige Kfz-Stellplätze angeboten werden.
Im Planungsgebiet selbst wurde eine neue Straßenregulierung und ein Ausbau/Umgestaltung des Trattenweges vorschrieben. (Verkehrliche) Festlegungen außerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes können nach dem Stmk. Raumordnungsgesetz in Zuge eines Bebauungsplanverfahrens nicht getroffen werden.

Ad 3.
Die Stadtverwaltung, allen Voran die Abteilung Grünraum und Gewässer hat sich von Anfang an sehr für den Erhalt der Bestandsbäume entlang des Trattenweges eingesetzt. Die Bäume entlang des Trattenweges sind und waren leider nicht so gesund, wie man es wünscht hat. Deshalb wurde in enger Abstimmung aller Abteilung am Aufbau einer neuen gesunden, standortgerechten und hitzerestistenten Baureihe beschlossen.

Ad 2. Und 4.
Außerhalb des Bebauungsplangebiet wurde über den 4.0 Flächenwidmungsplan der Sportplatz (9891 m^2) am Trattenweg und der Grünbereich westlich des Stabsgebäudes als öffentlicher Park (9822 m^2) gesichert.
Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Allgemeines Wohngebiet" mit einer Bebauungsdichte von maximal 1,4 festgelegt. Die Bebauungsdichte wird nicht erhöht.
Die Pflicht zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden ebenfalls verordnet.
Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.
In dieser Verordnung wurde überwiegend die offene Bauweise, eine von maximal 0,5. Somit soll sichergestellt werden, dass ausreichend Grünflächen erhalten bleiben.
Eine Reduzierung der Höhe, würde bedeuten mehr Flächen zu Verbauung, den Bebauungsgrad und den Versiegelungsgrad zur erhöhen und somit eine Verschlechterung der Grünausstattung auf den Liegenschaften in Kauf zu nehmen.
Ein Ziel der Stadtplanung ist möglich ressourcensparend die Stadt weiter zu entwickeln.

Einwendung 7: OZ 0012
Land Steiermark
Abteilung 15
Referat Bautechnik und Gestaltung

Entsprechend den Bestimmungen im § 40 i.V. mit § 38 Abs. 6 – 8 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 i.d.g.F. teilt die Fachabteilung Energie und Wohnbau, Referat Bautechnik und Gestaltung – Bau- und Landschaftsgestaltung – mit, dass gegen den vorliegenden Bebauungsplan aus unserer Fachsicht ***folgender Einwand*** *besteht:*
Zu §8 Freiflächen, Grüngestaltung
Es wird bemängelt, dass zu den nördlichen und östlichen Flächen des Planungsareals keine Festlegungen oder Erläuterungen hinsichtlich der Nutzung und Gestaltung (Ausstattung, Oberflächengestaltung, etc.) vorhanden sind. Der östliche, im Rechtsplan als „Platz" markierte Bereich bleibt in den Festlegungen und Erläuterungen gänzlich unerwähnt. Für den nördlichen Bereich wird im Erläuterungsbericht lediglich kommentarlos ein Querschnitt Trattenweg abgebildet.

Einwendungsbehandlung:
Der Platz soll ein teilweise befestigter Zugang zur Wohnbebauung aber auch zur öffentlichen Parkanlage im südlichen Anschluss sein. Die konkrete Ausgestaltung des Platzes wird im Zuge der angrenzenden Parkgestaltung vorgenommen.

Einwendung 8: OZ 0015
(Bürger:in)

„Als Anrainerin erhebe ich Einspruch gegen das geplante Projekt Trattenweg Süd.
Begründung:
In den letzten Jahren wurden unzählige teilweise riesige Bauprojekte im Bezirk Jakomini umgesetzt, zuletzt das Projekt Jakomini verde und das Projekt Messequadrant, um nur zwei von den unzähligen Projekten zu nennen. Durch diese Bauprojekte werden die im Bezirk ohnehin kaum vorhandenen Grünflächen immer weniger, Bäume werden gefällt. Durch die Realisierung des ggst. Projektes würden wieder Grünflächen und Bäume reduziert werden. Dies geht einerseits zulasten der Natur (Insekten, Vögel und viele andere Lebewesen finden keinen Platz mehr) als auch andererseits zulasten der Gesundheit und der Lebensqualität der Anrainer. Weiters konterkariert das ggst. Projekt die Vorgaben des Bundes und des Landes, den immer weiter fortschreitenden Flächenfraß zu reduzieren.

Hinsichtlich der Höhe weise ich darauf hin, dass ein Gebäude mit einer Höhe von □ (!) Stockwerken nicht ins Gesamtbild der Gegend passt. Abgesehen vom Projekt Jakomini verde, haben die bereits vorhandenen Gebäude eine maximale Höhe von □ Stockwerken. Ein Gebäude mit □ Stockwerken ist jedenfalls an diesem Ort definitiv nicht vertretbar.

Im Übrigen nehme ich an, dass die Bebauungsdichte durch das ggst. Projekt in Zusammenschau mit dem Jakomini verde insgesamt die Obergrenze überschreiten würde.

Die geplante Bebauung ist zu massiv und dicht, ich hinterfrage, ob der Bedarf für ein derartiges Bauprojekt hinterfragt und rechtlich geprüft wurde.
Die Bauphase in dem schon jetzt dichtbesiedelten Gebiet ist den Anwohnern nicht zumutbar.
Die Umsetzung des Projektes Trattenweg Süd wäre mit massivem Baulärm verbunden. Der Baulärm von einem zusätzlichen Bauprojekt wäre im ohnehin überbelasteten Bezirk (Murprojekt, Baulärm Jakomini verde) unerträglich. Die LKW-Frequenz auf der Straße hat durch die bestehenden Bauprojekte enorme Maße erlangt und wird durch den Baustellenverkehr des ggst geplanten Projekts noch weiter erhöht werden. Die mit der

Realisierung des ggst. Projektes in Zusammenhang entstehenden Emissionen und Belastungen wie Straßenlärm, Baulärm und die damit verbundene Luftverschmutzung durch Abgase und Staubentwicklung sind für die Anrainer nicht zumutbar.

Ebenso befürchte ich durch diese Baustelle permanent verschmutzte Straßen und Gehwege, wodurch deren Benützung mit einer gewissen Gefahr verbunden wäre.

Bereits jetzt ist das Benützen des Balkons sowie das Lüften aufgrund des Baulärmes und der Abgase und Staubentwicklung des Projektes Jakomini verde kaum möglich. Mit Start eines neuen Bauprojektes würden während der Bautätigkeiten die Beeinträchtigungen noch weiter ansteigen und die Benützung meines Balkons und ein Lüften gänzlich unmöglich gemacht werden. Durch die Realisierung eines 8-stöckigen Bauwerkes wäre auch meine Sicht eingeschränkt und ich müsste direkt in einen Betonklotz schauen. Die Benützung meiner Wohnung wäre somit massiv eingeschränkt und meine Lebensqualität stark beeinträchtigt.
Weiters befürchte ich, durch die Realisierung dieses Projektes eine Wertminderung meiner Eigentumswohnung.

Das Projekt würde die derzeit ohnehin schon bestehende Verkehrsproblematik noch weiter verschärfen. Die für dieses Projekt erforderliche Infrastruktur ist nicht vorhanden. Bereits jetzt fehlen die notwendigen Parkplätze. Auch wenn eine Tiefgarage im ggst. Projekt geplant ist, löst diese nicht die Tatsache, dass Lieferunternehmen, Gäste, ua. Parkplätze benötigen, die bereits jetzt nicht in erforderlichem Ausmaß vorhanden sind. Die Parkplatzsituation würde durch das Projekt noch kritischer werden. Durch den Zuzug von noch mehr Bewohnern im Bezirk, ist eine massive Erhöhung des Anrainerverkehrs zu erwarten, der die ohnehin mit Verkehr überlasteten Straßen (insbesondere hervorzuheben sind die Fröhlichgasse und Kasernstraße) noch mehr belasten würden.

Ebenso weise ich auf die benachbarte Schule hin. Dieses Projekt wäre auch eine gewaltige Beeinträchtigung für die Schüler. Den Kindern ist eine derartige Beeinträchtigung durch die Bautätigkeiten (Lärm, Verkehr, Staub, ...) nicht zumutbar.
Für die Anrainer bringt das Projekt jedenfalls nur Lasten, aber keine erkennbaren Vorteile.
Ich bin durch dieses Bauprojekt in meinem Recht auf Unversehrtheit der Gesundheit als auch in meinem Recht auf Eigentum betroffen und erhebe oben angeführte Einwendungen gegen das Bauvorhaben Trattenweg Süd."

<u>Einwendungsbehandlung:</u>

Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Allgemeines Wohngebiet" mit einer Bebauungsdichte von maximal 1,4 festgelegt. Die Bebauungsdichte wird nicht erhöht.
Die Pflicht zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden ebenfalls verordnet.
Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.
In dieser Verordnung wurde überwiegend die offene Bauweise, eine von maximal 0,5. Somit soll sichergestellt werden, dass ausreichend Grünflächen erhalten bleiben.
Eine Reduzierung der Höhe, würde bedeuten mehr Flächen zu Verbauung, den Bebauungsgrad und den Versiegelungsgrad zur erhöhen und somit eine Verschlechterung der Grünausstattung auf den Liegenschaften in Kauf zu nehmen.
Ein Ziel der Stadtplanung ist möglich ressourcensparend die Stadt weiter zu entwickeln.

Die Beeinträchtigungen während der Bauphase können im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren nach dem Steiermärkischen Baugestz nicht behandelt werden.
Es muss auf spätere Baubewilligungsverfahren nach dem Stmk. Baugesetz verwiesen werden.

Einwendung 9: OZ 0016
(Bürger:innen)

„Ausmaß Bodenversiegelungen durch Wohnungsbauten im Grazer Stadtgebiet durchzuführen wie es aktuell gemacht wird. Vor allem da das Grundstück an dem der neuen Wohnbau entstehen soll eigentlich zwischenzeitlich als öffentlicher Park umgewidmet wurde! Wie kann eine grüne Vizebürgermeisterin diese enorme Bodenversiegelung zulassen?
Auch sind die im Bebauungsplan angegebenen Informationen zur aktuellen Bebauungssituation im Trattenweg schon seit Jahren nicht mehr aktuell. Das auf S. 8 abgebildete Einfamilienhaus steht schon seit über 10(!) Jahre nicht mehr! Generell gibt es im gesamten Trattenweg kein einziges Einfamilienhaus mehr sondern nur noch Wohnhäuser mit mehreren Wohneinheiten!
Weiters gibt es im Umkreis von nicht einmal 500m rund um den Trattenweg zwei aktuelle (Groß-)Baustellen für Wohnungen (Jakomini Verde in der Kasernstraße & Mur Resort in der Neuholdaugasse) dass es - auch ob all der Lehrstände bei bereits bestehenden neugebauten/noch im Bau befindlichen Wohnanlagen (z.B. Reininghausgründe) - doch gar keinen Bedarf an weiteren Wohnungen geben kann! Es wäre hier doch viel sinnvoller wenn die Stadt Graz in diese leerstehenden Wohnungen investiert und so Gemeindewohnungen schafft!
Wie uns auch noch mitgeteilt wurde, soll zusätzlich zu den Wohnbauten auf diesem Grundstück auch noch ein Lebensmittelnahversorger entstehen und dadurch sollen die aktuell am Trattenweg bestehenden öffentlichen Parkplätze entfernt werden. Da öffentlicher Parkraum rund um den Trattenweg aktuell bereits sehr knapp ist und die neuen Wohnungen in der Kasernstraße (Jakomini Verde) auch nicht über genügend Parkraum für alle Bewohner verfügen werden würde uns interessieren wie mit dieser Problematik umgegangen werden soll? Leider ist es nach wie vor so, dass viele Menschen mit dem Auto unterwegs sind bzw. ein Auto in der Nähre ihres Wohnraums parken möchten. Auch ist es für uns nicht verständlich dass die Zufahrt zum Lebensmittelgeschäft und den Wohnungen über den Trattenweg (aktuell eine einspurige Einbahnstraße mit Radfahrer Gegenverkehr) erfolgen soll, warum kann hier nicht die bereits bestehende Einfahrt über die Kasernstraße - wo aktuell auch alle Baufahrzeuge zur Baustelle Jakomini Verde zufahren - genutzt werden? Auch ist die restliche öffentliche Infrastruktur (Kanal, Busverbindungen, Parkplätze, Schule, Kindergarten etc.) bereits mit den aktuell vorhandenen Wohnungen rund um den Trattenweg aus- bzw. teilweise bereits überlastet und der Ausbau dieser öffentlichen Infrastruktur schreitet bei weitem nicht so schnell voran wie der Wohnungsbau darum herum!“

<u>Einwendungsbehandlung:</u>

Außerhalb des Bebauungsplangebiet wurde über den 4.0 Flächenwidmungsplan der Sportplatz (9891 m²) am Trattenweg und der Grünbereich westlich des Stabsgebäudes als öffentlicher Park (9822 m²) gesichert.
Im rechtskräftigen 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsareal als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von maximal 1,4 festgelegt. Die Bebauungsdichte wird nicht erhöht.
Die Pflicht zur Erstellung des Bebauungsplanes wurden ebenfalls verordnet.
Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich. Neben einer geordneten baulichen Entwicklung des Gebietes soll der Bebauungsplan auch die Wahrung von grünräumlichen Flächen und einen sensiblen Umgang der bestehenden Strukturen im bestmöglichen Einklang einer Neuordnung/Entwicklung berücksichtigen.
In dieser Verordnung wurde überwiegend die offene Bauweise, eine von maximal 0,5. Somit soll sichergestellt werden, dass ausreichend Grünflächen erhalten bleiben.

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde eine Verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweiß durch das Verkehrsplanungsbüro Sammer und Partnern Ziviltechnikergesellschaft m.b.H. (Zis +P) erstellt. Die Verkehrslösungen wurden mit der Verkehrsplanung und dem Straßenamt der Stadt Graz und erarbeitet und abgestimmt.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließung durch den öffentlichen Verkehr, vorhandene Lebensmittelmärkte und Kinderbetreuungseinrichtungen, sowie unter Berücksichtigung weiterer Rahmenbedingungen im lokalen Umfeld wurde seitens der Verkehrsplanung ein detaillierter Stellplatzschlüssel für diverse Nutzungen festgelegt. Die festgelegten Werte sind als Ober- bzw. Untergrenze zu verstehen. Somit wird sichergestellt, dass weder zu viele noch zu wenige Kfz-Stellplätze angeboten werden.
Im Planungsgebiet selbst wurde eine neue Straßenregulierung und ein Ausbau/Umgestaltung des Trattenweges vorschrieben. (Verkehrliche) Festlegungen außerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes können nach dem Stmk. Raumordnungsgesetz in Zuge eines Bebauungsplanverfahrens nicht getroffen werden.

Einwendung 10: OZ 0017
Land Steiermark
Abteilung 13
Referat Bau- und Raumordnung

„Zu dem dem ggst. Verfahren zu Grunde liegenden Entwurf des Bebauungsplanes (BPLs) bestehen aus raumordnungsfachlicher Sicht folgende Einwendungen bzw. Mängel:
- Zu § 2 (3) sind Klarstellungen erforderlich, was unter einem „Gemeinschaftsraum" zu verstehen ist.
- Eine über einen BPL mögliche Überschreitung der im FWP festgelegten Bebauungsdichte bedarf auch einer Begründung im Sinne der Bestimmung des § 3 (1) der Bebauungsdichteverordnung. Dabei ist die Festlegung eines konkreten Maximalwertes erforderlich. Die Festlegungen des § 3 (2) des BPLs und die Erläuterungen sind entsprechend zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.
- Generell wird angeregt, bei BPL-Festlegungen auf die Begriffe bzw. Begriffsbestimmungen des StROG bzw. des Stmk. BauG abzustellen (Bebauungsgrad udgl.).

Ergänzend wird zu den Erläuterungen des Bebauungsgrades auf Seite 14 darauf hingewiesen, dass bei dessen Berechnung nicht nur Teile eines Gebäudes, sondern gegebenenfalls auch Teile baulicher Anlagen wie überdachte KFZ-Abstellflächen/Carports zu berücksichtigen sind (vgl. auch § 4 Z17 Stmk. BauG).
- Zu § 4 (1): Im Plan erfolgt augenscheinlich keine Differenzierung in Baugrenzlinien für Haupt- und Nebengebäude. Dahingehend wird um Klarstellung ersucht.
- Mit Verweis auf das Determinierungsgebot ist in § 5 (3) das Ausmaß für die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen durch bestimmte einschränkende Vorgaben eindeutig zu definieren.
- In § 5 (5) ist die „zulässige" Dachform durch verbindliche bzw. einschränkende Formulierungen (vgl. zB § 7 (1) „ausschließlich" zulässig) zu ersetzen bzw. zu ergänzen, da andere Dachformen derzeit im Wortlaut nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.
- Zu § 7 (5) wird mit Verweis die Bestimmung des § 2 (1) Z24 StROG um eine Klarstellung des Begriffs „Nutzfläche" ersucht.
- Die generelle Festlegung des § 7 (6), dass Fahrradabstellplätze zu überdachen sind, widerspricht grundlegend der Festlegung des § 7 (8), dass oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Bau-grenzlinien nicht überdacht werden dürfen. Eine Prüfung bzw. Klarstellung ist erforderlich.

- Gemäß den Vorgaben des § 41 (1) Z2 StROG ist als Mindestinhalt eines BPLs ua. auch der maximal zulässige Grad der Bodenversiegelung (mit Verweis auf die Begriffsbestimmung des Stmk. BauG) festzulegen. In § 4 Z18a Stmk. BauG ist die Bodenversiegelung wie folgt definiert: „Die Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht, wodurch Regenwasser nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen versickern kann, wie z.B. mit Beton, Asphalt, Pflastersteinen oder wassergebundenen Decken." Grundsätzlich ist daher auch die Bestimmung des § 8 (3) der Entwurfs-unterlage zu adaptieren, um die oa. Vorgabe des StROG hinreichend umzusetzen.
- Der in § 8 (5) angeführte Begriff „befestigter Bereich" ist nachvollziehbar zu definieren. Wie ist dieser „Bereich" zB im Rahmen einer baurechtlichen Beurteilung abzugrenzen?

- Im Sinne der oa. Ausführungen wird auch für den in den Erläuterungen angeführten Begriff „versickerungsfähiges/versiegeltes Umfeld" eine nachvollziehbare Definition als erforderlich erachtet. Dabei wird in § 8 (5) des Wortlautes die Mindestfläche einer Baumscheibe generell mit 9m² festgelegt, weshalb in den Erläuterungen auf Seite 18 die unterschiedlichen Flächenangaben von 6,0 bzw. 9,0m² für differenzierte Baumpflanzungen hinterfragt werden.
- Zu der im Rechtsplan schraffierten östlichen „Platz-Fläche" werden im Wortlaut keine verbindlichen Festlegungen getroffen, weshalb dahingehend Ergänzungen sowie Erläuterungen als erforderlich erachtet werden.
- Für einzelne Verordnungsinhalte sind Entscheidungsgrundlagen (ua. iVm Stützmauern, verpflichtenden Baumpflanzungen je definierter Freifläche, Anzahl freistehender Werbeanlagen, Müllsammelstellen, Anzahl PKW-Stellplätze für Lebensmittelmarkt) nicht hinreichend erkennbar. Generell sind insbesondere unterschiedliche Festlegungen des BPLs (ua. hinsichtlich zulässiger Höhen) unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der geplanten Entwicklung vertieft zu begründen. Die Erläuterungen sind dahingehend zu prüfen und allenfalls zu ergänzen.
- Hinsichtlich der Festlegungen des Räumlichen Leitbildes ist in den Erläuterungen ua. darzulegen, warum davon ausgegangen wird, dass die verfahrensrelevanten Bestimmungen dieser übergeordneten Vorgabe (ua. iVm Werbeanlagen: im BPL maximale Oberkante 6m – im Räumlichen Leitbild maximale Oberkante 5m) hinreichend umgesetzt wurden. Allenfalls ist die Anwendung von Ausnahmebestimmungen bei den jeweiligen Erläuterungen/Begründungen zu einzelnen BPL-Festlegungen darzulegen oder sind Adaptierungen von geplanten Festlegungen erforderlich.
- In den Erläuterungen auf Seite 8 wird – auch mit Verweis auf den Ausschnitt des FWP 4.00 auf Seite 4 der Entwurfsunterlagen sowie auf den Rechtsplan – die Ausführung, dass im Norden Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2 bis 0,8 anschließt, hinterfragt.

Dabei ist im ha. vorliegenden FWP 4.00 (gedruckte konsolidierte Fassung vom Februar 2018) augenscheinlich die westliche Teilfläche des BPL-Gebietes als Sondernutzung im Freiland festgelegt, weshalb derzeit der Bezug zu den Inhalten des oa. FWP 4.00 (zwischenzeitliche Änderung?) nicht nachvollziehbar ist. Dahingehend werden Prüfungen und Klarstellungen als erforderlich erachtet. Allenfalls wären auch BPL-Festlegungen zu überarbeiten.
- Für die verbindliche Umsetzung des in den Erläuterungen auf Seite 19 angeführten Ausschlusses von Baumpflanzungen in Betonringen wären entsprechend bestimmte Wortlautfestlegungen erforderlich.

Zudem wird in § 8 (9) des Wortlautes geregelt, dass die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen [...] mit mindestens 0,7m Höhe zu überdecken ist, doch wird dazu abweichend erläutert, dass Tiefgaragen in Freibereichen mit mindestens 1,0m Höhe zu überdecken sind.
Weiters werden in den Erläuterungen differenzierte Vorgaben für die Überdeckung bei unterschiedlichen Baumpflanzungen angeführt, die ebenfalls nicht durch verbindliche Bestimmungen im Wortlaut geregelt werden.
Im Zusammenhang mit Geländeveränderungen werden im Wortlaut Höhen und Ausführungen von Stützmauern geregelt, es finden sich jedoch im Grunde keine Höheneinschränkungen für „Geländemodellierungen" selbst (vgl. dazu die Erläuterungen zu § 8 (10-11)), weshalb in der Zusammenschau um generelle Prüfungen der Wortlautfestlegungen bzw. der entsprechenden Erläuterungen ersucht wird.
- In der Plandarstellung sind aufgrund der gebotenen Rechtssicherheit Kotierungen ua. von Straßen-flucht-/Baugrenzlinien (auch zu Außengrenzen) zu ergänzen. Es wird auch dahingehend um generelle Prüfungen ersucht. Zudem wäre die Ersichtlichmachung des Höhenbezugspunktes wünschenswert.
- Im Wortlaut wird der § 10 nicht gelistet; vgl. dazu auch die Erläuterungen."

Einwendungsbehandlung:

Gemeinschaftsraum
In der Verordnung wurde ergänzt, dass der Gemeinschaftsraum den zukünftigen Bewohner:innen der Liegenschaft zur Verfügung stehen soll.

Bebauungsdichte
Die Gebietsbeschreibung wurde auf Seite 8 bezüglich der nachbarlichen Bebauungsdichten richtig gestellt

Erläuterung Bebauungsgrad
Im Erläuterungsbericht wurde die Festlegung des Bebauungsgrades wie folgt ergänzt, dass zu dessen Berechnung die oberirdischen Gebäude und Bauteile sowie gegebenenfalls auch Teile baulicher Anlagen wie überdachte Kfz-Abstellflächen/Schutzdächer herangezogen werden.

Haupt- und Nebengebäude/Baugrenzlinien
Um mögliche Verhüttelungen/Verbauung der Liegenschaft zu vermeiden, wurde ein kompakter Bereich definiert, innerhalb dieser Baugrenzlinien sowohl Haupt- als auch Nebengebäude errichtet werden dürfen. Es bedarf keiner weiteren Klarstellung.

Überschreitung maximalen Gebäudehöhe
Die Gebäude- und die Gesamthöhe sind in der Verordnung festgelegt, untergeordnete Bauteile können diese Festlegungen überschreiten. Dieses ist dann gutachterlich im Baubewilligungsverfahren abzuklären.

Dachformen
Der Begriff „ausschließlich" wurde zum besseren Verständnis und um Missverständnisse vorzubeugen im Verordnungstext ergänzt.

Nutzfläche
Der §7 (5) des Verordnungstextes bleibt unverändert, da es sich hierbei dezidiert um sonstige Nutzungen handelt. Sollte es in den nachgereihten Bauverfahren zu Unstimmigkeiten bei den Begrifflichkeiten kommen, bietet das Stadtplanungsamt Auskunfts- und Beratungstätigkeit an, die Inhalte der Bebauungsplanung erläutert und die Bürger:innen informiert. Bei Unklarheiten, Begriffsschwierigkeiten etc. wird auf diesem Weg versucht, diese bestmöglich zu klären.

Widerspruch Festlegungen Fahrradabstellplätze
Aufgrund Widersprüche in der Verordnung ist der §7 (8) entfallen.

Befestigte Bereiche
Hinsichtlich des Begriffes „befestigte Bereiche" sei erwähnt, dass die Gestaltung von Grün- und Freiflächen im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz in den „Kann-Bestimmungen" (unter § 41 Abs. 2 Z. 8) mit dem Hinweis *„(fließend bis Maximalinhalt)"* enthalten ist.
Unter Berücksichtigung der Struktur und des Erscheinungsbildes des Planungsgebietes wurde im § 8 (5) des Verordnungstextes von einer eindeutigen Definition des Begriffs „befestigte Bereiche" und deren dezidierte Abgrenzung abgesehen, zumal die Einfügung zukünftiger Bauvorhaben samt dazugehöriger Freiflächen in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild unabhängig von den Festlegungen der Bebauungsplanverordnung gemäß den Festlegungen des Steiermärkischen Baugesetzes zu beurteilen ist. Zudem ist gem. § 8 (13) des Verordnungstextes im Bauverfahren zusätzlich ein Außenanlagenplan vorzulegen, um die Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung, die auch die nachhaltige Entwicklung von Baumpflanzungen beinhaltet, nachvollziehbar zu machen.

Begriffsbestimmungen

Das Stadtplanungsamt bietet Auskunfts- und Beratungstätigkeit an, die Inhalte der Bebauungsplanung erläutert und die Bürger:innen informiert. Bei Unklarheiten, Begriffsschwierigkeiten etc. wird auf diesem Weg versucht, diese bestmöglich zu klären.

Platzfläche

Der Platz soll ein teilweise befestigter Zugang zur Wohnbebauung aber auch zur öffentlichen Parkanlage im südlichen Anschluss sein. Die konkrete Ausgestaltung des Platzes wird im Zuge der angrenzenden Parkgestaltung vorgenommen.

Ergänzungen im Erläuterungsbericht

Bezüglich der angeführten Themen (Stützmauern, Baumpflanzungen, Werbeanlagen, Müllsammelstellen etc.) wurden Ergänzungen im Erläuterungsbericht vorgenommen.

Werbeanlangen/RLB

Aufgrund der höheren Erdgeschosszonen, durch den Ausschluss der Wohnnutzungen, wurden die maximalen Höhenangaben für Werbemaßnahmen angepasst. Der gemäß Räumlichen Leitbild intendierten Bereich in dem Werbemaßnahmen getroffen wird, wird dadurch nicht konterkariert.

Tiefgaragenüberdeckung

Die Diskrepanzen zwischen Verordnung und Erläuterungsbericht wurden angepasst- Es ist als Mindestüberdeckung von Tiefgaragendecken eine Hohe von 0,7 m angegeben.

Kotierungen

Im Planwerk wurden nur zusätzliche Bemaßungen ergänzt.

Stellungnahme 1: OZ 0013
Straßenamt der Stadt Graz

Nach Durchsicht der Unterlagen des aufliegenden Bebauungsplan BPL 06.33.0 „Trattenweg Südeite" darf seitens der A10/1 mitgeteilt werden, dass intensive Vorabstimmungen Stattgefunden haben.

Folgende Hinweise und Anmerkungen sind dennoch zu geben:

- *Die Anbindung der Zufahrt über den Trattenweg ist im Hinblick auf Lage und Ausbildung mit dem Straßenamt abzustimmen – im Juli 2024 wurde diesbezüglich bereits ein Antrag eingebracht. Die Lage der Zufahrt ist möglichst weit von den jeweiligen Kreuzungsbereichen abzurücken. Hier ist darauf hinzuweisen, dass für sämtliche Zufahrten Sichtweitennachweise zu erbringen sind.*
- *Hinsichtlich Bauverbotszone gem. Stmk LStVG §24 im Bereich Trattenweg ist das Einvernehmen mit dem Straßenamt, Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen herzustellen.*
- *Jene Teilflächen, die ins öffentliche Gut übergehen werden, sind von Einbauten und dgl. freizuhalten. Auf diesen ist eine Versickerung von Oberflächenwässer der Bauobjekte, oder anderen Nutzungen durch Dritte, nicht zulässig. Von Seiten des Straßenamtes besteht der Wunsch die Flächen kosten- und lastenfrei ins öffentliche Gut übertragen zu lassen. Dies ist entweder in den jeweiligen Baubescheiden oder mittels privatrechtlichen Verträgen festzuhalten!*
- *Durch die dargestellten Baumpflanzungen dürfen weder verkehrssicherheitstechnisch höchstrelevante Sichtbeziehungen (Zufahrten, Knotenpunkte) noch die Beleuchtung des Straßenraumes entsprechend der gültigen technischen Richtlinien beeinträchtigt werden. Der Lichtraum der Straße ist von Bäumen auf eine Höhe von 4,5m freizuhalten.*
- *Bei der östlichen Verkehrsfläche wird lt. Vorabstimmungen ein Geh- und Radweg zu errichten und zu verordnen sein – dieser ist in der vorliegenden Planunterlage nicht näher definiert. Die Baumscheiben im Bereich dieser Verkehrsfläche sind jedenfalls mit der Führung des Geh- und Radweges in Einklang zu*

bringen. Die Festlegung des Geh- und Radweges hat gemeinsam mit der Abteilung für Verkehrsplanung zu erfolgen.

- *Bei der Anbringung von Pylonen, ist sicherzustellen, dass durch diese die Verkehrssicherheit entlang der betroffenen Straßen durch Verdeckung, Blendung, Ablenkung, Maskierung etc. nicht beeinträchtigt wird. Dazu wird auf die beiden technischen Richtlinien zu visuellen Informationsträgern RVS 05.06.11 und RVS 05.06.12 verwiesen, die unbedingt zu berücksichtigen sind. Zudem ist mitzuteilen, dass Pylone die (teilweise) auf öffentlichem Gut stehen oder in dieses hineinragen, mit dem Straßenamt abzustimmen sind und ein Gestattungsvertrag zu errichten ist.*

Beantwortung:
Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und in den begleitenden privatrechtlichen Verträgen berücksichtigt.

Stellungnahme 2: OZ 0014
Abteilung Grünraum und Gewässer, Stadt Graz

„Der oben genannte Bebauungsplan wird seitens der Abt. Grünraum und Gewässer, Referat Grünraum und Freiraumplanung, Referat Baumschutz, Referat Naturschutz, Referat Gewässer nachfolgend auf Einhaltung der Vorgaben und Mindestqualitäten

- *der Freiraumplanerischen Standards,*
- *der Grazer Baumschutzverordnung,*
- *Stmk. Naturschutzgesetz,*
- *des Grünen Netzes und*
- *des STEK 4.0*
- *des Sachprogrammes - Grazer Bäche (SAPRO)*

geprüft.

Aus der vollständigen Durchsicht und Prüfung der vorgelegten Unterlagen resultiert folgende Stellungnahme der A10/5:

A. STN Referat Grün- und Freiraumplanung:

1. Gestaltungselemente
Keine Anmerkungen

2. Bestandsbäume
keine Anmerkungen

3. Baumpflanzungen

a. Vorplatz Ecke Kasernstraße/Trattenweg: *im Entwurfsplan sind lediglich 4 mittelkronige Bäume eingetragen – diese sind unbedingt durch* ***4 großkronige Bäume 1. Ordnung*** *zu ersetzen!*

- ***Begründung:*** *gewachsener Boden, städträumliche Wirkung, Klimarelevanz*

b. Freibereich Grundstück: *im Entwurfsplan ist lediglich 1 großkroniger Baum eingetragen – hier sind mindestens* ***4 großkronige Bäume*** *zu positionieren!*

- ***Begründung:*** *gewachsener Boden im Westen und Südosten des Grundstücks, Klimarelevanz, hohe Versiegelungsgrad des Grundstücks*

4. Dachbegrünung
keine Anmerkungen

5. Tiefgaragen
keine Anmerkungen

6. Außenanlagenplan
Ein/e Freiraum- und LandschaftsplanerIn ist beizuziehen.“

Beantwortung:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und in den begleitenden privatrechtlichen Verträgen berücksichtigt.
Ergänzend wird festgehalten:
Im § 8 (8) ist zusätzlich zun im Planwerk eingetragenen Baumpflanzungen je 150 m² Freifläche die Pflanzung eines Laubbaumes vorgeschrieben.
Ein Freiraumplaner kann im nachstehenden Baubewilligungsverfahren nach dem Steiermärkischen Baugestz nicht gefordert werden.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 06.33.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:
Die Änderungen wurden rot markiert:

Um eine Klarstellung zu erwirken wurde der § 2 (3) ergänzt:
Im Erdgeschoss ist ein Gemeinschaftsraum für die zukünftigen Bewohner:innen der Liegenschaft mit mindestens 25 m² anzuordnen.

Um eine Klarstellung zu erwirken wurde der § 5 (5) ergänzt:
Dächer sind ausschließlich mit einer Dachneigung von 0° bis 10 °zulässig.

Um Widersprüche innerhalb der Verordnung zu klären, ist der §7 (8) gänzlich entfallen:
~~Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzlinien dürfen nicht überdacht werden.~~

Um eine fortlaufende Nummerierung der Paragraphen in der Verordnung zu gewährleisten, wurde der §11, zu §10 umbenannt.

PLANWERK:
Im Planwerk wurden nur zusätzliche Bemaßungen ergänzt.

ERLÄUTERUNGSBERICHT:
Es wurden lediglich redaktionelle Änderungen bzw. erklärende Ergänzungen zw. Klarstellungen vorgenommen.
Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.
Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 4.02 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz.

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

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

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

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs 1 und 3 StROG 2010.

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010

den

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 06.33.0 Bebauungsplan „Trattenweg Südseite", bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Die Sachbearbeiterin:
DI[in] Elisabeth Mahr
(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsleiter:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:
DI Mag. Bertram Werle
(elektronisch unterschrieben)

Die Bürgermeisterin-Stellvertreterin:
Mag.[a] Judith Schwentner
(elektronisch unterschrieben)

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit 10 Stimmen abgelehnt/unterbrochen/angenommen in der Sitzung des

Ausschusses für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung
am 16.10.2024

Die Schriftführerin

Der Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der heutigen ☒ öffentlichen ☐ nicht **öffentlichen Gemeinderatssitzung**

☐ bei Anwesenheit von ..... Gemeinderät:innen

☐ einstimmig ☒ mehrheitlich (mit ..... Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.

☐ Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 17.10.2024 Der/die Schriftführer:in:

Vorhabenliste/Bürger:innenbeteiligung:

- ☑ Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja, Datum: Herbst 2023
- ☑ Die Bürger:innenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz www.graz.at/bebauungsplanung abrufbar.

Bezirksrat

Dem Bezirksrat Jakomini wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für Bezirksvorsteher:innen 2009, der 06.33.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat den gegenständlichen Antrag keine Stellungnahme abgegeben.

Klima-Schutz Maßnahmen

Im Sinne der Klimaschutzziele der Stadt Graz wurden in diesem Bebauungsplan auf folgende Themenbereiche besonders eingegangen:

- Boden- und Flächen-sparender Umgang mit den Liegenschaften
- Extensive Dachbegrünung
- Festlegung des Bebauungsgrades
- Bepflanzungsmaßnahmen (Bäume, ...)
- Sicherung der Baumstandorte
- Regelwerk für die Neupflanzung von Bäumen
- Aufwertung der Straßenräume (Baumpflanzungen, ...)
- Helle Fassadengestaltung/Farbgebung

GRAZ DIGITALE SIGNATUR

Signiert von	Mahr Elisabeth
Zertifikat	CN=Mahr Elisabeth,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
Datum/Zeit	2024-10-07T13:17:21+02:00
Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

GRAZ DIGITALE SIGNATUR

Signiert von	Inninger Bernhard
Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
Datum/Zeit	2024-10-07T13:20:08+02:00
Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

GRAZ DIGITALE SIGNATUR	**Signiert von**	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-10-07T15:11:43+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

GRAZ DIGITALE SIGNATUR	**Signiert von**	Schwentner Judith
	Zertifikat	CN=Schwentner Judith,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-10-08T07:59:58+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

GZ.: A14 – 076256/2023/0018

06.33.0 Bebauungsplan

„Trattenweg Südseite“
VI.Bez., KG Jakomini

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 17. Oktober 2024, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 06.33.0 Bebauungsplan „Trattenweg Süd“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 73/2023 in Verbindung mit den §§ 8 (Freiflächen und Bepflanzung), 11(Einfriedungen und lebende Zäune) und 89 Abs.4 (Abstellflächen und Garagen, wenn Anzahl der Abstellplätze abweichend von §89 (3) BauG) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 73/2023 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 51/2023 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Plan) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

(1) offene Bebauung
(2) Wohnnutzung im Erdgeschoss ist unzulässig.
(3) Im Erdgeschoss ist ein Gemeinschaftsraum für die zukünftigen Bewohner:innen der Liegenschaft mit mindestens 25 m² anzuordnen.

§ 3 NETTOBAUPLATZ, BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE, BEBAUUNGSGRAD

(1) Der Nettobauplatz beträgt 4.235 m².
(2) Am Bauplatz ist eine maximale Bruttogeschossfläche von 7.762 m² zulässig.
(3) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
(4) Bebauungsgrad: höchstens: 0,5

§ 4 BAUGRENZLINIEN

(1) Im Plan sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude und Nebengebäude festgelegt.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER, LICHTE RAUMHÖHE

(1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe=Gesamthöhe
1 G	max. 5,50 m
6 G	max. 21,50 m
8 G	max. 26,50 m

(2) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt: 343,70 m ü.A.

(3) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.

(4) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte.

(5) Dächer sind ausschließlich mit einer Dachneigung von 0° bis 10 °zulässig. Haustechnikanlagen sind bei Dächern mit einer Neigung von bis zu 10 ° mindestens 3,00 m zurück zu versetzen und mit einem ebenso zurückgesetzten Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

(7) Für die Erdgeschossfläche hat die Raumhöhe mindestens 3,50 m zu betragen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

(1) Straßenseitige Laubengänge und Balkone sind nicht zulässig.

(2) Bei der Farbgestaltung der Fassaden darf ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.

(3) Großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses sind unzulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

(1) Die PKW-Abstellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen zu errichten.

(2) Bei Neubauten ist je 95-110 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.

(3) Für einen Lebensmittelmarkt sind max. 30 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage zu errichten.

(4) Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

(5) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche sowie je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.

(6) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.

(7) Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude zu integrieren.

§ 8 FREIFLÄCHEN, 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.

Pflanzungen, Bäume

(4) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.

(5) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m² zu betragen.
Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baumschutzgitter) vor Befahren zu schützen.
Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.

(6) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt

Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 9,0 m
Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m
Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,0 m

Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5m reduziert werden.

(7) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

(8) Je 150 m² Freifläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.

PKW-Abstellflächen

(9) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.

Geländeveränderungen

(10) Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten

(11) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen sind unzulässig.

Sonstiges

(12) Lärmschutzwände sind unzulässig.

(13) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünt und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Ausmaß der Geländeveränderungen, Baumpflanzungen, Leitungen.

§ 9 SONSTIGES

(1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich, bis zu einer maximalen Oberkante von 6,0 m, an der Fassade montiert zulässig.

(2) Werbeeinrichtungen sind als Einzelbuchstaben oder Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. bis maximal 0,5 m² zulässig.

(3) Am Bauplatz sind maximal zwei freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 6,0 m zulässig.

(4) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Sofern dies der besondere Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteils gebietet (z.B. Kindergarten...) sind Einfriedungen 1,80m zulässig.

(5) Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude zu integrieren.

§ 10 INKRAFTTRETEN

(1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 31. Oktober 2024 in Kraft.

(2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Für den Gemeinderat
Die Bürgermeisterin:

Elke Kahr
(elektronisch unterschrieben)

GZ.: A14 – 076256/2023/0018

Bearbeiterin:
DI[in] Elisabeth Mahr

06.33.0 Bebauungsplan

„Trattenweg Südseite“

VI.Bez., KG Jakomini

Graz, 17. Oktober 2024

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Auf den Grundstück Nr. 2174/8, KG Jakomini sollen Wohnbauten errichtet werden. Seitens der Stadtplanung wurde daher ein Bebauungsplan- Entwurf ausgearbeitet
Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 5544 m² auf.

Für diese Liegenschaft wurde ein geladener, einstufiger Realisierungswettbewerb durchgeführt um ein möglichst qualitätsvolles Projekt als Grundlage zur Entwicklung dieses Bereiches zu erhalten.
Der Wettbewerb wurde vom Architekturbüro Hohensinn Architektur gewonnen.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) ist der Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“, tlw. Sanierungsgebiet Lärm mit einer Bebauungsdichte von 0,6 – 1,4 definiert.
Gemäß Deckplan 1 ist zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Städtebaulicher Rahmenplan Kirchner Kaserne Graz
- Städtebaulicher Rahmenplan Kirchner Kaserne Graz – Vertiefung Grünraum
- Überarbeitetes Wettbewerb Projekt vom Hohensinn Architektur
- Verkehrskonzept von ZIS+P Verkehrsplanung

Im Zuge eines Wettbewerbes wurde ein Gestaltungskonzept für das gegenständliche Planungsgebiet juriert.
Es werden zwei Baukörper (5 bzw. 7 Obergeschosse) entstehen, die durch einen Sockelbau verbunden sind. Im Sockel ist überwiegend ein Lebensmittelmarkt vorgesehen, im westlichen Bereich zusätzlich Fahrradabstellplätze bzw. ein Gemeinschaftsraum.

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

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung
am 15. Mai 2024 über die beabsichtigte Auflage des 06.33.0 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 29. Mai 2024.

AUFLAGE
Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 30. Mai bis zum 01. August 2024 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).
Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde 25. Mai 2024, im Raiffeisen Sportpark, Hüttenbrennergasse 31, 8010 Graz, durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 30. Mai 2024 bis 01. August 2024 langten 10 Einwendungen, 2 Stellungnahmen und zwei Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 06.33.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:
Die Änderungen wurden rot markiert:

Um eine Klarstellung zu erwirken wurde der § 2 (3) ergänzt:
Im Erdgeschoss ist ein Gemeinschaftsraum für die zukünftigen Bewohner:innen der Liegenschaft mit mindestens 25 m² anzuordnen.

Um eine Klarstellung zu erwirken wurde der § 5 (5) ergänzt:
Dächer sind ausschließlich mit einer Dachneigung von 0° bis 10 °zulässig.

Um Widersprüche innerhalb der Verordnung zu klären, ist der §7 (8) gänzlich entfallen:
~~Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzlinien dürfen nicht überdacht werden.~~

Um eine fortlaufende Nummerierung der Paragraphen in der Verordnung zu gewährleisten, wurde der §11, zu §10 umbenannt.

PLANWERK:
Im Planwerk wurden nur zusätzliche Bemaßungen ergänzt.

ERLÄUTERUNGSBERICHT:
Es wurden lediglich redaktionelle Änderungen bzw. erklärende Ergänzungen zw. Klarstellungen vorgenommen.
Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 5544 m² auf. Derzeit steht es im grundbürgerlichen Eigentum von Wohnen Graz. Wohnen Graz als Eigentümer:in des Grundstückes Nr. 2174/8 der KG Jakomini, hat das Baurecht an die ENW Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. übergeben.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

GROSSRÄUMIGE - PLANERISCHE FESTLEGUNGEN

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Der Bauplatz liegt gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept im „Wohngebiet hoher Dichte“

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

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

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

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

(4) Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen.

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

(6) Herstellung einer ausreichend großen, allen Bewohner:Innen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.

(7) Beschränkung der Bodenversiegelung.

(8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.

Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.04 Stadtentwicklungs-konzeptes

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF.:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogrammes „REPRO“ (Deckplan 1):
  Der Bauplatz liegt innerhalb der Abgrenzung Kernstadt gem. REPRO, innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
  keine Einschränkungen

- Verkehr (Deckplan 3):
  Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist als sehr gut anzusehen:

Der Bereich ist als Kategorie 1 „Innerstädtische Bedienqualität“ (Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis -ende) gekennzeichnet.

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)
Bereichstyp § 4 Abs. 5 „Geschossbau“

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

Festlegungen zum Bereichstyp:

- *Funktionsdurchmischung: im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen, zumindest im straßenseitigen Erdgeschoss*
- *Parkierung: Tiefgarage im (Neubaufall) allenfalls geschlossene Hochgaragen im Übergang zu stark emittierenden Verkehrsverbänden und Betrieben. Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von Pkw-Stellplätzen in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar*

Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

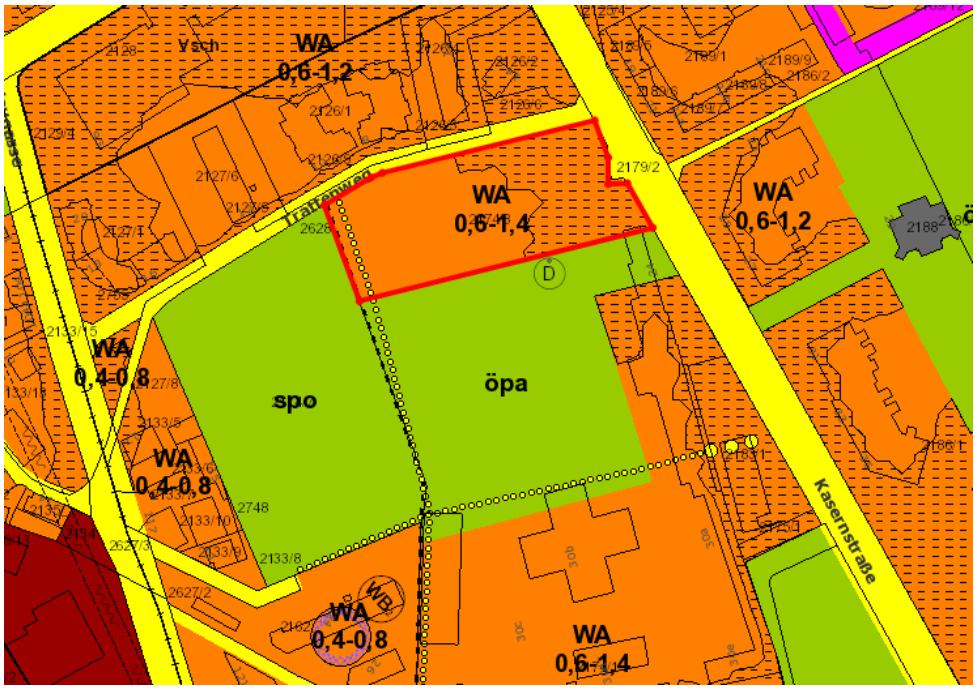
Teilraumgliederung § 7: Lage im Teilraum 9: Jakomini Süd - Schönau
Festlegungen zur Teilraumgliederung:

- *Ergänzende Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Schaffung von emissionsgeschützten Freiräumen*

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:
aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme

.

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:
Der Bauplatz liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „Allgemeinen Wohngebiet“, tlw. Sanierungsgebiet Lärm mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,4



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungs-plan.

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

§ 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. § 30STROG 2010 folgende Planungsrichtwerte.

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

Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan): Bebauungsplanpflichtiges Gebiet

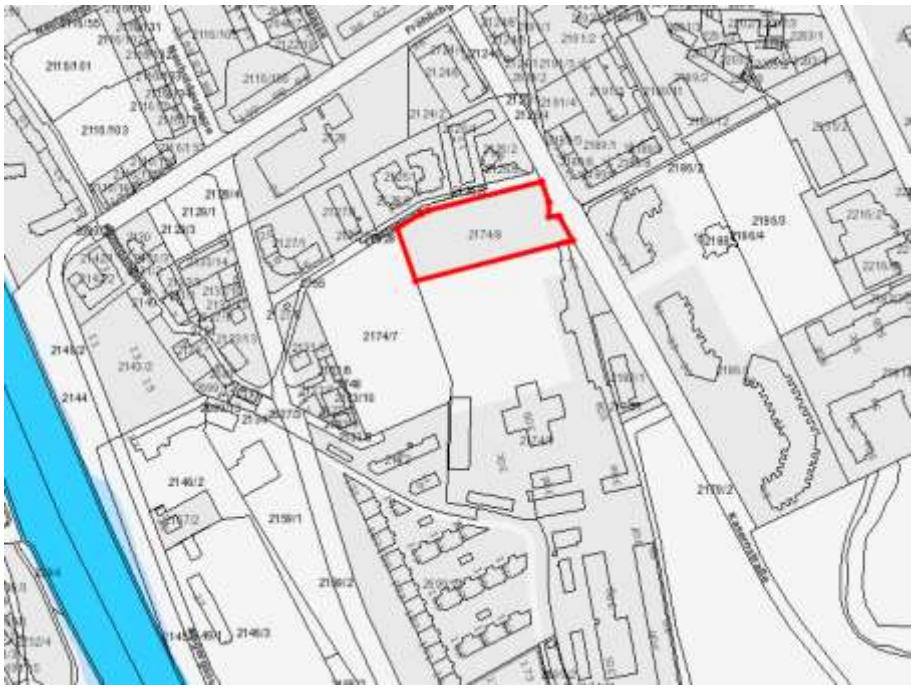
Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungs-plan.

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

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

- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan)
  Im 4.0 Flächenwidmungsplan wird unter § 12 Sanierungsgebiete – Gefahrenzonen – Hochwasser festgelegt, *„dass jene Baulandflächen, die gemäß dem Deckplan 3 innerhalb der Anschlaglinien eines Hochwasserereignisses HQ30 und HQ100 bzw. in einer gelben Gefahrenzone liegen als Sanierungsgebiet - Hochwasser (HW) gelten; […]“*

  Der Bauplatz liegt außerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwassers.



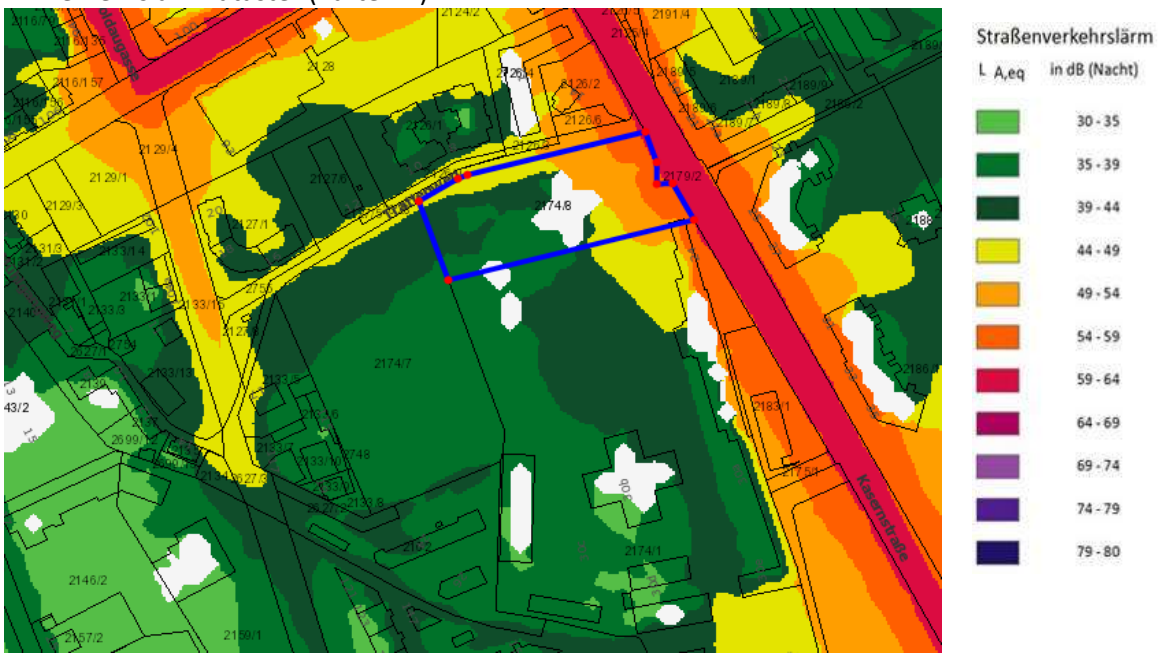
Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungs-plan.

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
  Bereits im kommunalen Entsorgungsbereich

- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



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

Stadtklimaanalyse:

Klimatopkarte: (5b) Blockbebauungszone mit mäßiger Überwärmung (Süd)

Auszug aus der Klimatopkarte. Der rote Punkt markiert das Planungsgebiet.

- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse:
- Klimatische Besonderheit: (3) Überwiegende Blockbebauung mit mäßiger Durchlüftung
- Planerische Empfehlung: (3) mittlere Bebauung, Flächenentsiegelung durchführen, Gebäudeausrichtung (N-S)

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

<u>weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:</u>

- Grazer Baumschutzverordnung

- **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage
Das Planungsgebiet liegt südöstlich der Ostbahnstrecke im Bezirk Jakomini.
Aufgrund der Sperrwirkung der Bahn war dieser Bereich des Bezirkes lange Zeit in seiner Entwicklung benachteiligt. Einigen stark verdichteten Bereichen stehen großflächige Grünanlagen – Kleingartenanlagen bzw. Spiel- und Parkflächen entlang der Mur – gegenüber. Die bestehende Umspannanlage stellt eine Beeinträchtigung der Lage aufgrund der permanenten Lärmemission und der räumlichen Sperrwirkung dar. Die Seifenfabrik trägt durch ihre teilweise Umnutzung als kultureller Veranstaltungsort maßgeblich zu einer Aufwertung des Bereiches bei, steigert aber auch zeitlich punktuell die Lärm- und Verkehrsbelastung des

unmittelbaren Umfeldes. Weiters stellt das weithin sichtbare Hauptgebäude der Seifenfabrik zusammen mit dem bestehenden Rauchfang einen markanten Identifikationspunkt dar.

Luftbild 1 (2022)

Auszug aus den GeoDaten-Graz.

Die blaue Umrandung bezeichnet das Wettbewerbs-Areal.

Kleinräumige Umgebung

Im **Norden** schließt gemäß Flächenwidmungsplan ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Dichte von 0,6 bis 1,2 an. Die bauliche Ausformung ist sehr heterogen. Es befinden sich an der Kasernstraße eine Tankstelle und ein kürzlich entstandener Wohnbau im unmittelbaren Anschluss an das Areal der Kirchnerkaserne. Weiter westlich wechseln sich Geschoßwohnbauten jüngeren Datums (3 – 4 geschoßig) und Einfamilienhäuser ab.

Im direkten **südlichen Anschluss** wird gerade eine große Wohnsiedlung errichtet. Zehn Wohnhäuser mit bis zu 8 Geschossen werden hier entstehen. Für dieses Areal gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan. 06.29.0 Bebauungsplan „Areal Kirchnerkaserne“, rechtskräftig seit 12. Mai 2022.

Weiter im **Süden** läuft das Kasernenareal in großflächige Kleingartenanlagen aus. Diese weisen eine hohe Sperrwirkung für das gesamte Gebiet auf, eine Zugänglichkeit ist nicht gegeben.

Es finden sich hier weiters Wohnbauten hoher Dichte mit bis zu 10-12 Geschoßen in offener Bebauung. Die umliegenden Kleingärten können als Ausgleichsflächen für die Bewohner:innen dieser dichten Wohnanlagen angesehen werden.

Foto 1: Wohnbebauungen hoher Dichte

Im **Osten** grenzt das Areal an die Kasernstraße an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite finden sich monofunktionale Wohnbebauungen mit 4 bis 6 Geschoßen. Die in zweiter Reihe angeordnete Parkanlage stellt die Freiraumausstattung für die umliegenden Bewohner:innen dar.

Foto 2: öffentliche Parkanlage, östlich Kasernstraße

Im Südostenbleibt das denkmalgeschützte Hauptgebäude der Kaserne erhalten.
Das denkmalgeschützte Hauptgebäude stellt einen wesentlichen Identifikationspunkt entlang der Kasernstraße dar und kann aufgrund der vorgefundenen Geschosshöhen auch gut einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Foto 3: Bestandsobjekt an der Kasernstraße (unter Denkmalschutz)

Direkt im Westen schließt eine ca. 9885 m² große öffentliche Sportfläche an.
Weiter im **Westen** grenzt das Areal der Kirchnerkaserne nördlich an ein kleinteiliges Einfamilienhausgebiet, das die Zugänglichkeit zur Kaserne stark einschränkt.
Im südlicheren Bereich schließt eine 3-4-geschoßige Wohnbebauung an.

Foto 4: Wohnbau westlich der Kirchnerkaserne

Diese ist als Übertragungswohnbau errichtet und beherbergt Wohnungen mit dem Zuweisungsrecht durch die Stadt Graz.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand
  Der Gebietsbereich ist annähernd eben.

- Umwelteinflüsse
  Siehe bestehende Planungsgrundlagen

- Infrastruktur (welche Einrichtungen und in welcher Erreichbarkeit)

Großräumig

Durch die Lage südöstlich der Bahn ist der ggst. Bereich traditionell von der Entwicklung der unmittelbaren Kernstadt und deren nahe gelegenen Einrichtungen (zb: Stadthalle, Messe) abgetrennt. Durch den geplanten Ausbau der Bahn wird sich die Trennwirkung der Bahntrasse weiter verstärken – niveaufreie Bahnkreuzungen werden weiter an Bedeutung gewinnen.

Der Großteil der Infrastruktureinrichtungen im Nahbereich der Kirchnerkaserne findet sich entlang der Fröhlichgasse bzw. der Kasernstraße nördlich derselben.

Die Freiraumausstattung im Umfeld ist ausreichend gegeben, die Zugänglichkeit zum Naherholungsgebiet Murradweg sollte mittelfristig verbessert werden.

Kleinräumig

Der Bereich ist grundsätzlich infrastrukturell ausreichend erschlossen. Aufgrund der vorgefundenen großflächigen Sperrnutzungen wie Umspannwerk, ehemalige Seifenfabrik, Kleingartenanlagen und Kaserne entstehen für Bewohner:innen jedoch teilweise lange Wege zu an sich nahen Einrichtungen. Dies führt im Weiteren aufgrund der mangelnden Durchwegung zu Teilbereichen mit monofunktionaler Wohnnutzung.

Nächstgelegene **Schulen**:

- VS Graz - Schönau/Neuholdaugasse 93/ ca. 500m

- BORG Monsbergergasse/ ca. 1000m
- BHAK/BHAS Monsbergergasse/ ca. 1000m
- HS Graz – Dr. Renner, städtisch/Eduard Keil Gasse 41/ ca. 1000m

Nächstgelegener **Kindergarten**:

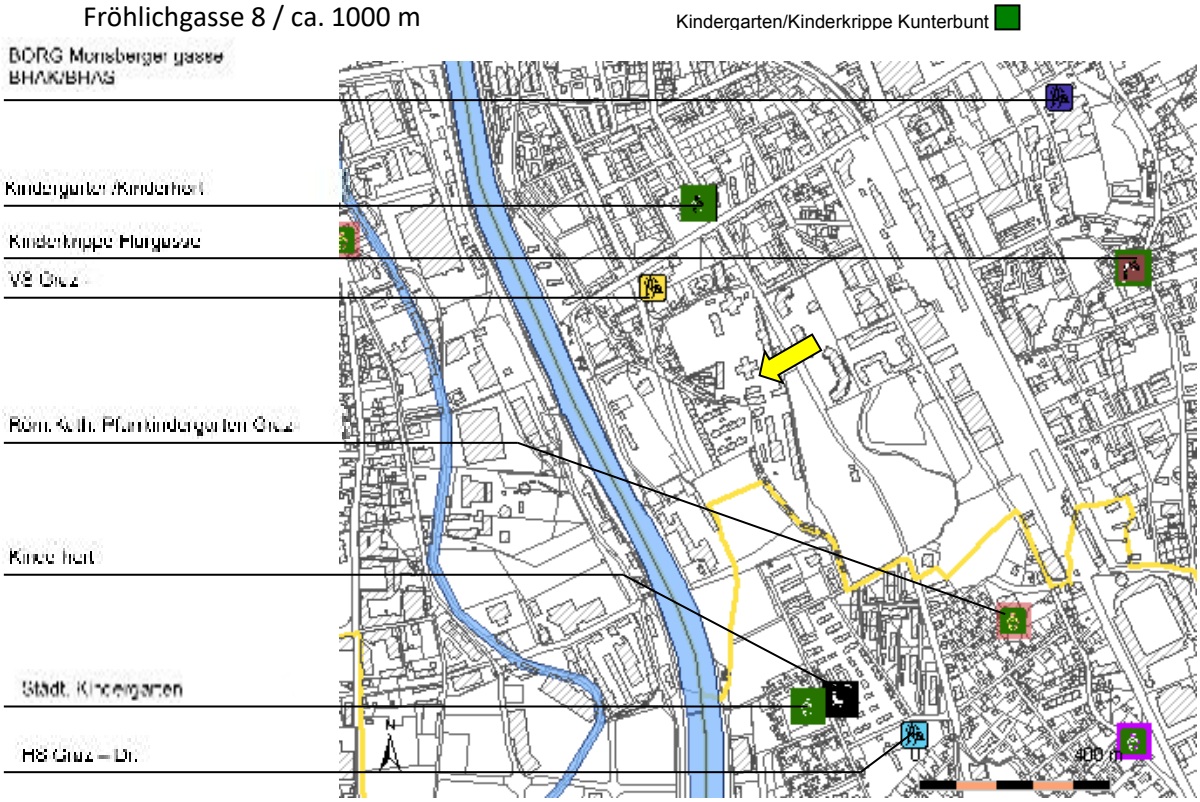
- Kindergarten Schönaugasse/ städtisch (1 Gr. Halbtags (12), 3 Gr. Ganztags (59)) / ca. 600 m
- Städt. Kindergarten Grünanger / städtisch (1 Gr. Halbtags (16); 3 Gr. Ganztags (60); 1 Gr. Integration (5)) /Andersengasse/ ca. 900 m
- Röm.-kath. Pfarrkindergarten Graz-Süd/ privat – dem städtischen Tarifsystem angeschlossen (3 Gr. Halbtags (75)) / Anton Lippe Platz 2/ ca. 900 m
- Kindergarten Kunterbunt/ privat – dem städtischen Tarifsystem angeschlossen (1.Gr (25)) / Fröhlichgasse 8/ ca. 1000 m

Nächstgelegener **Kinderhort**:

- Hort Fröhlichgasse/ (5 Gr. (100)) / ca. 600 m

Nächstgelegene **Kinderkrippe**:

- Kinderkrippe Flurgasse/ städtisch (2 Gr. Ganztags (24)) / Flurgasse / ca. 900 m
- Kinderkrippe Kunterbunt/ privat – dem städtischen Tarifsystem angeschlossen (1.Gr (12)) / Fröhlichgasse 8 / ca. 1000 m



LQI – Kinderbetreuungseinrichtungen + Schulen; GISDAT+Rettensteiner

Nächstgelegene Einrichtung für **SeniorInnen**: Pfarre Graz Süd, Fallweise Unterstützung, Freizeit und Kommunikation/ Anton Lippe Platz1 / ca. 900m

Spielplätze finden sich an der Fröhlichgasse, am Langedelwehr und in der Dr. Plochl Straße in jeweils unmittelbar fußläufig erreichbarer Nähe.

Spielplatz Am Langedelwehr	Am Langedelwehr / Neulandgasse	6.Bezirk	7.327m²
Spielplatz Fröhlichgasse	Fröhlichgasse / Neuholdaugasse	6.Bezirk	2.400m²
Spielplatz Dr.-Plochl-Straße	Kasernstraße 70-72	7.Bezirk	1.725m²

Weiters befinden sich im näheren Umfeld zwei **Öffentliche Parkanlagen.** Südlich der Seifenfabrik am Angerweg besteht ein großflächiger öffentlicher Park und Spielplatz (Grünanger). Hier ist trotz unmittelbarer Nähe die Zugänglichkeit aus den nördlich der Kleingartenanlagen gelegenen Wohnbereichen leider nicht gegeben, eine Verbindung in Verlängerung der Neuholdaugasse sollte angestrebt werden (wie im Flächenwidmungsplan bereits dargestellt).
Östlich der Kasernstraße auf Höhe der Kirchnerkaserne besteht eine weitere öffentliche Parkanlage (Tubay Schloss), etwas weiter nördlich eine **Sportplatz**anlage (Fußball, in Halle auch Kampfsportunterricht u.ä.).
Im Südosten schließt eine großflächige Kleingartenanlage an die Kaserne an.
In Summe kann festgehalten werden, dass im unmittelbaren Umfeld der Kirchnerkaserne die Grünflächenausstattung und die Nutzungsvielfalt in den Freiräumen selbst außerordentlich gut ist. Durch die Lage im Nahbereich der Mur steht zudem einer der wichtigsten Erholungsräume der Stadt Graz fußläufig zur Verfügung.
Das Gelände der ehemaligen Seifenfabrik hat sich in den letzten Jahren zu einem beliebten Veranstaltungsort für kulturelle Veranstaltungen entwickelt.
Ebenso befindet sich die Stadthalle in fußläufiger Erreichbarkeit.

- Erschließung/Verkehr

  Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Trattenweg.
  Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 300 m Radius gegeben.

  - Buslinie 34 u. 34E, Haltestelle in der Kasernstraße, ca. unter 10 Minuten Takt, Bedienung von Betriebsbeginn bis Betriebsende
    Außerdem liegt das Areal im 1000 m Einzugsbereich der Bahnhaltestelle Ostbahnhof. Mit dem geplanten Ausbau der Ostbahn wird es somit ideal an das Umland angebunden sein (Stichwort Schnellbahn). Eine Zugänglichkeit des Ostbahnhofs auch aus westlicher Richtung sollte geprüft werden. Durch die niveaugleiche Eisenbahnkreuzung ist derzeit der Zugang zum Bahnhof und zu den Straßenbahnlinien teilweise stark eingeschränkt. Eine fußläufige niveaufreie Anbindung sollte angestrebt werden.

  - Straßenbahnlinie 4, 5 u. 14 Haltestelle in der C. v. Hötzendorfstr – ca. 1000m Radius, ca. unter 10 Minuten Takt, Bedienung von Betriebsbeginn bis Betriebsende.

  Im Bereich der Raiffeisenstraße besteht der nächstgelegene Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz (ca. 400 m Entfernung). Ein Anschluss an den Murradweg R2 besteht im Bereich Langedelwehr in einer Entfernung von ca. 750 m. Über die Fröhlichgasse, in der die Errichtung eines Radweges angestrebt werden sollte, ist das Untersuchungsgebiet an den Radweg in der Conrad von Hötzendorfstraße und somit an das Stadtzentrum angebunden.

- 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 der VO)

Zu §2 Bebauungsweisen und Nutzungen
Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Wettbewerb Ergebnis erfordert die Festlegung der offenen Bebauung.

Zu §3 Nettobauplatz, Bruttogeschossfläche, Bebauungsgrad
Es wurde ein Nettobauplatz nach Abtretungen festgelegt und eine maximale Bruttogeschossfläche für diesen Bauplatz.

FLÄCHENAUFSTELLUNG					
06.33.0 Bebauungsplan „Trattenweg " VI. Bez., KG Jakomini					
GZ.: A14 – 076256/2023					
Datum Bearbeitung: 03.05.2024					
	BBPL Gebiet/ m ²	**max. BGF bei Dichte 1,4**	**benötigte Abtretung./m²**	**Nettobauplatz/ m²**	**Max. Bruttogeschossfläche**
AUFLAGE	**5.544**	**7.762**	**1.309**	**4.235**	**7.762**

Die Bebauungsdichte wird bezogen auf die Gesamtliegenschaft eingehalten.

Bebauungsgrad ist mit 0,50 festgelegt.
Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden. Die oberirdischen Gebäude und Bauteile sowie gegebenenfalls auch Teile baulicher Anlagen wie überdachte Kfz-Abstellflächen/Schutzdächer müssen zur Berechnung herangezogen werden.

Zu § 4 Baugrenzlinien
Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien festgelegt.
Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. In der Entwurfsplanung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer, Lichte Raumhöhe
Im Plan sind die maximal zulässigen Geschossanzahl (1G, 6G und 8G) eingetragen und in der Verordnung ist die maximale Gebäudehöhen (=Gesamthöhe) begrenzt.

Der Höhenbezugspunkt ist mit +343,70 m ü.A. festgelegt.

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. Ziele dieser Begrenzung sind – in Übereinstimmung mit dem 4.02 des Stadtentwicklungskonzeptes - die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsameres Abfließen der Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt.
Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingt Haustechnikanlagen gem. § 5 (5) wird die Höhenentwicklung der Anlage beschränkt um die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes zu sichern.
Um eine flexible, nicht Wohnnutzung im Erdgeschoss langfristig zu gewährleisten, wurde die lichte Raumhöhe mit mindestens 3,50 m festgelegt.

Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden
Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der vorwiegend dominierenden architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im gegenständlichen Gebietsbereich. Diese zeigen sich durch kompakte straßenraumbildende Bebauung.
Ebenso sind die städtebaulichen Zielsetzungen, repräsentativ in Erscheinung tretende Fassaden herzustellen.
Straßenseitige Laubengänge entsprechen nicht dieser Intention und sind daher mit dem Bebauungsplan ausgeschlossen.

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

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).
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.

Zusätzlich zum Klimaschutz wurden auch aufgrund möglicher Blendwirkungen großflächige Glasfassaden und reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses ausgeschlossen. Mit großflächig ist das Verhältnis zwischen opaker und transparenter Bauteile (nicht miteinzubeziehen sind Fensteröffnungen) gemeint, bei denen der flächenmäßige Anteil der transparenten Bauteile flächenmäßig über dem der opaken Bauteile liegt.

Zu § 10 Sonstiges

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur begrenzt bis zur definierten einer Oberkante von +6,0 m (über Erdgeschossniveau) am Gebäude montiert, in Form von Einzelbuchstaben oder Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. bis maximal 0,5 m², zulässig.
Es sind maximal 2 freistehende Werbeanlagen und Werbepylone Bebauungsplangebiet zulässig.
Die Flächenangaben von 0,5 m² bezieht sich ausschließlich auf Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen. Die Einzelbuchstaben sind von dieser Regelung ausgenommen.

Die Vorgaben wurden aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild der Stadt Graz abgeleitet.

Einfriedungen, Müll

Einfriedungen sind ausschließlich an den Außengrenzen des Bebauungsplangebietes in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Sofern dies der besondere Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteils gebietet (z.B. Kindergarten...) sind Einfriedungen bis 1,80 in nicht blickdichter Form zulässig.

Die Festlegung zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) soll hohe, den Ausblick einengende Situationen vermeiden und damit eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit der räumlichen Wirkung sichern.
Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude zu integrieren.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7der VO)

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde von der Sammer & Partner Ziviltechnikergesellschaft m.b.H. (ZIS+P) im Jahr 2022 ein Verkehrsgutachten erstellt.
Anbindung an das öffentliche Straßennetz, Anlieferung, Ver- und Entsorgung (Abfallentsorgung)
Die Anbindung der unterirdischen Kfz-Stellplätze (sowie der Anlieferungszone) an das öffentliche Straßennetz wurde mit dem Straßenamt abgestimmt.

Querschnitt Trattenweg

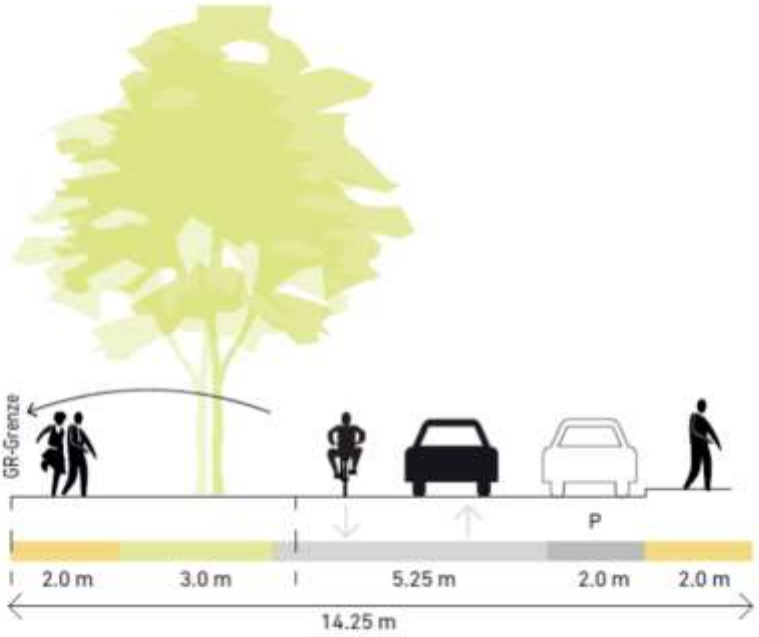


Abb.: Querschnitt Trattenweg, Blick Richtung Westen (YEWO LANDSCAPES GmbH)

Oberflächenwässer von bestehenden Verkehrsflächen, die derzeit über die Flächen des Bauvorhabens verbracht werden, müssen auch weiterhin auf den Grünflächen dieser Flächen verbracht werden können.
Oberflächenwässer der Verkehrsflächen des Bauvorhabens müssen auf eigenem Grund versickert werden und können nicht in die Entwässerung des öffentlichen Gutes eingeleitet werden.

Zu §7 (1-4) Pkw-Stellplätze
Unter Betrachtung der beim Bebauungsplangebiet gegebenen Rahmenbedingungen bezüglich ÖVErschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen, sowie auf Grund der Notwendigkeit von, über einen Mobilitätsvertrag zur regelnden, verkehrsreduzierenden Maßnahmen, ergibt sich der im Folgenden angeführte PKW-Stellplatzschlüssel.
(1) Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 95 – 110 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
(2) Für den geplanten Lebensmittelmarkt werden lt. Bebauungsplan maximal 30 Pkw-Stellplätze herzustellen sein.

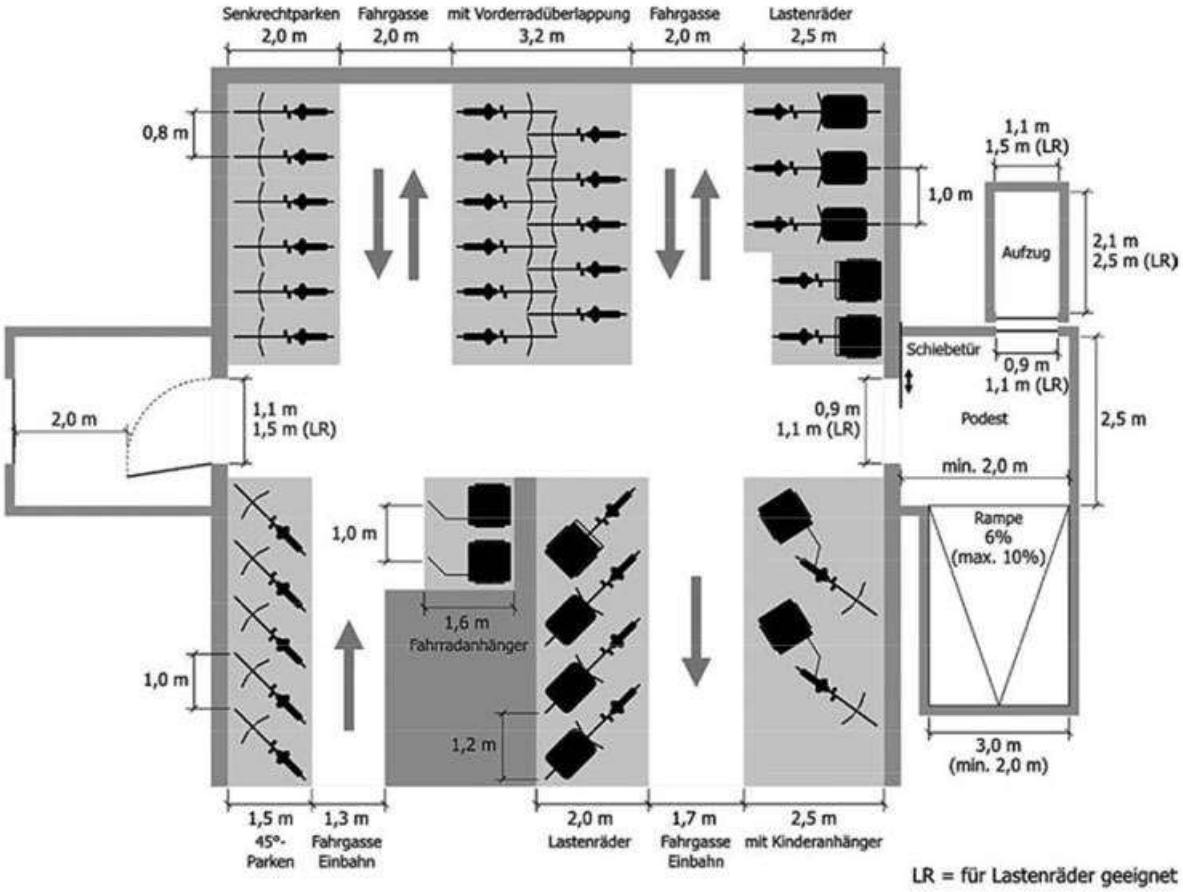
Pkw-Abstellplätze im angrenzenden öffentlichen Gut bzw. auf Landesstraßengrund können nicht für die Stellplatzvorgaben angerechnet werden.

Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

Zu §7 (5-8) Fahrradabstellplätze
Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen: Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzung als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Es sind fahrend erreichbare, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt ausgeführte großteils oberirdische Abstellflächen für Fahrräder im Nahbereich der Eingänge zu errichten.

Fahrradabstellplätze für Besucher:innen sind 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.



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

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)

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten hitzeresistente Sorten bevorzugt werden. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten

Zur § 8 (1,2, 4-9) Baumpflanzungen

Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
Für breitkronige, hochstämmige Bäume (1. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,00 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,00 m² herzustellen.
Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume (2. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,00 m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,00 m² herzustellen.

Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk inkl. baulicher Auskragungen (z.B. Balkon) beträgt:

Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 9,0 m
Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m
Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,0 m

Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.

Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u. ä.). Baumscheiben sind bis zu einer Tiefe von 1,5 m von Leitungen und unterirdischen Einbauten frei zu halten.

Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baumachsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.
Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten. Hierzu ist in der Verordnung der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk festgelegt.

Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig. Baumpflanzungen in Betonringen sind nicht zulässig, da die Entwicklungsfähigkeit der Wurzeln beeinträchtigt wird und der Baum damit ganzheitlich in seinem Wachstum und Entwicklung stark eingeschränkt ist. Nicht zulässig sind Baumpflanzungen in Betonringen.

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 0,70 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 (10-11) Geländeveränderungen

Geländemodellierungen sind bis max. 0,5 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.
Ausgenommen davon sind Bereiche von Kinderspielplätzen sowie in Bereichen von Baumpflanzungen.

Zu § 8 (13) 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 Ausstattungsangeben 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
www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 06.33.0 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 dreifärbige 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)

06.33.0 BEBAUUNGSPLAN

"TRATTENWEG SÜDSEITE"

A14 - 076256/2023

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,6 - 1,4	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien
Ð	Denkmalgeschütztes Objekt

FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ

BEREICHSTYP:	**5** - Geschossbau
TEILRAUM:	**9** - Jakomini Süd - Schönau

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

	Baugrenzlinie	Bebauung
	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
6G	max. Geschoßanzahl	
	Platz	
	Zu/Abfahrt (ungefähre Lage)	
	Straßenfluchtlinie	Verkehrsflächen
(G)	Gemeindestraße	
(V)	Verkehrsfläche	
	Freifläche	Freiflächen
	Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1.Ordnung, ungefähre Standorte)	
	Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2.Ordnung, ungefähre Standorte)	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

25a	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
25a	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung

	Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
	Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 5.544 m²

Maßstab: 1:500

N

06.33.0 BEBAUUNGSPLAN

"TRATTENWEG SÜDSEITE"

A14 - 076256/2023

Datum:	Mai 2024, Oktober 2024
Inhaltliche Bearbeitung:	DIⁱⁿ Elisabeth MAHR
Digitale Bearbeitung:	Jürgen DOLINSCHEK
AUFLAGE VON:	30.05.2024 BIS 01.08.2024
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:	
RECHTSWIRKSAM AB:	

Stempelfeld

06.33.0 BEBAUUNGSPLAN

"TRATTENWEG SÜDSEITE"

FLÄCHENAUFSTELLUNG

A14 - 076256/2023

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,6 - 1,4	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien
Ð	Denkmalgeschütztes Objekt

FESTLEGUNGEN DES 1.0 RÄUMLICHEN LEITBILDES DER LHST GRAZ

BEREICHSTYP:	**5** - Geschossbau
TEILRAUM:	**9** - Jakomini Süd - Schönau

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

	Baugrenzlinie	Bebauung
	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
6G	max. Geschoßanzahl	
	Platz	
	Zu/Abfahrt (ungefähre Lage)	
	Straßenfluchtlinie	Verkehrsflächen
(G)	Gemeindestraße	
(V)	Verkehrsfläche	
	Freifläche	Freiflächen
	Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1.Ordnung, ungefähre Standorte)	
	Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2.Ordnung, ungefähre Standorte)	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE (Planvorlage Stadtvermessungsamt)

25a	Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
25a	Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 5.544 m²

Maßstab: 1:500

N

06.33.0 BEBAUUNGSPLAN

"TRATTENWEG SÜDSEITE"

FLÄCHENAUFSTELLUNG

A14 - 076256/2023

STADT GRAZ STADTPLANUNG

Datum: Mai 2024, Oktober 2024

Inhaltliche Bearbeitung: DI[in] Elisabeth MAHR

Digitale Bearbeitung: Jürgen DOLINSCHEK

AUFLAGE VON: 30.05.2024 BIS 01.08.2024

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

RECHTSWIRKSAM AB:

Stempelfeld