

GZ: A14-157915/2024/0015

Bearbeiterin: DDIⁱⁿ Martina Weinzettl

08.32.0 Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Maggstraße (Westseite)“

VIII. Bez. KG 63114 Graz Stadt-Messendorf

Graz, 18. September 2025

Dok: Bebauungsplanung/08.32.0

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 11. Juli 2024 ersuchen die bevollmächtigten Vertreter:innen der Eigentümer der Grundstücke 720/3 und 719/2, KG 63114 Graz Stadt-Messendorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet liegt am St.-Peter-Gürtel und weist gesamt eine Größe von 7.713 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan idgF** der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als Aufschließungsgebiet VIII.04 „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5-1,5 ausgewiesen. Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzeptes idgF** liegt das Planungsareal im Bereich „Industrie/Gewerbe“. In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Folgende Vorplanung liegt vor:

- Verkehrstechnische Untersuchung vom März 2025, Verfasser: Rosinak & Partner ZT GmbH

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung entlang des St.-Peter-Gürtels hinsichtlich einer künftigen Erweiterung des Gewerbegebietes mit deutlichem Straßenraumbezug.

Durch die Ausbildung von straßenbegleitenden Baumpflanzungen und die Setzung von weiteren Maßnahmen wie Gehsteig und Fahrradweg soll die Aufenthaltsqualität erhöht und der Straßenraum als zentraler öffentlicher Raum attraktiviert werden.

2. Verfahren

Anhörung

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

Während der 3-wöchigen Anhörungsfrist bis 14. August 2025 langten 3 Einwendungen und 2 Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 08.32.0 Bebauungsplan „Gewerbegebiet Maggstraße (Westseite)“ in folgenden Punkten geändert:

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

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- ~~(2) [...] Für Bebauungsdichteunterschreitungen ist ein raumplanerisches Gutachten gem. § 4 der Bebauungsdichteverordnung 1993 erforderlich.~~
- (2) [...] Dichteunterschreitungen sind zulässig.
- (3) Für Bebauungsdichteunterschreitungen ist ein raumplanerisches Gutachten gem. § 4 der Bebauungsdichteverordnung 1993 erforderlich.

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER

- (3) ~~Als Höhenbezugspunkt für die Gebäude- und Gesamthöhen gilt das jeweils natürlich angrenzende Gelände zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes.~~
Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt + 347,0 m ü. A.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- ~~(13) Lärmschutzwände sind straßenseitig bzw. gegenüber benachbarten Liegenschaften mit immergrünen Pflanzen beidseitig zu begrünen und mindestens 3,0 m von der nachbarlichen Grundgrenze abgerückt zu errichten.~~
- (13) Lärmschutzwände sind beidseitig zu begrünen und mindestens 3,0 m von der nachbarlichen Grundgrenze abgerückt zu errichten.

§ 9 WERBEANLAGEN

Die Nummerierung der Absätze erfolgt nunmehr beginnend mit (1) anstelle fortlaufend (15).

- ~~(15)~~ (1) Im Planungsgebiet sind ausschließlich Werbeanlagen in Form von ~~Werbepylonen~~ eines Werbepylons und in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben) an der Fassade zulässig.
Dachwerbungen sind nicht zulässig.

PLANWERK: Keine Änderungen

Diese Änderungen haben keine Auswirkungen auf Dritte.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 7.713 m² (brutto) auf und befindet sich nördlich des St.-Peter-Gürtels sowie östlich der Bahntrasse der ÖBB bzw. des parallel verlaufenden Neufeldwegs. Die nördlich des St.-Peter-Gürtels gelegenen, bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen werden zunehmend – entsprechend ihrer Widmung als „Gewerbegebiet“ – bebaut.



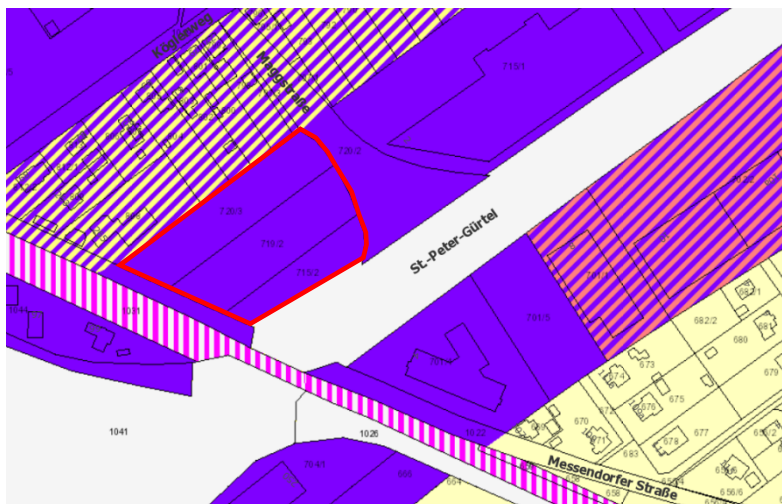
Luftbild 1: Auszug aus dem Geo-Daten-Graz. Orthofoto (2024) Aufnahme©Stadt Graz – Stadtvermessung. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

GROSSRÄUMIGE - PLANERISCHE FESTLEGUNGEN

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept im Bereich „Industrie, Gewerbe“ gem. § 16. STEK 4.0.



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF). Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.

§ 16 INDUSTRIE, GEWERBE:

- (1) *Sicherung bzw. Verbesserung der Infrastrukturellen Erschließung. fl*
- (2) *Gestaltung der Übergänge zu Wohngebieten unter Berücksichtigung von erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen.*
- (3) *Verbesserung des Kleinklimas durch Dach- und Fassadenbegrünung ist anzustreben.*
- (4) *Verbesserung der Umweltauswirkungen durch Maßnahmen hinsichtlich der Energieversorgung und der Emissionen.*
- (5) *Beschränkung der Bodenversiegelung und Erhöhung des Grünanteils*

§ 26 BAULANDDURCHGRÜNUNG

- (19) *Erhöhung des Baumbestandes im dicht verbauten Stadtgebiet*
 - *Erhalt und weiterer Aufbau des Baumbestandes unter Berücksichtigung eines ausreichend großen durchwurzelbaren Raumes.*
- (20) *Durchgrünung des Stadtgebietes insbesondere durch:*
 - *Intensive Begrünung von Tiefgaragen*
Die oberste Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und anderen nicht überbauten unterirdischen Räumlichkeiten ist niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 70 cm zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Abminderungen sind punktuell bzw. bei fehlender technischer Machbarkeit zulässig.
- (22) *Erhalt des Grundwasserhaushaltes insbesondere durch*
 - *Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz. Begründete Ausnahmen sind unter Einholung eines städtebaulichen Gutachtens zulässig.*
- (22a) *Nachhaltiger Umgang mit Hang- und Oberflächenwässer zur Grundwasseranreicherung, zur Schadensminimierung bei Starkregen sowie als Klimawandelanpassungsmaßnahme*
 - *Erhöhung des zu erhaltenden Mindestanteiles an gewachsenen Boden in den stark betroffenen Bereichen; dabei ist mindestens ein Wert von 20% festzulegen*
 - *Nutzung auch privater Niederschlagswässer zur Bewässerung des Straßenbegleitgrüns, sofern im öffentlichen Interesse*
 - *Anwendung des sog. Schwammstadtprinzip in versiegelten Bereichen*
- (23) *Beschränkung der Bodenversiegelung und Erhöhung des Grünanteils*
- (24) *Forcierung von begrünten Dächern zur Wasserretention und zur Verbesserung des Kleinklimas insbesondere durch*
 - *Begrünung von neu errichteten Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 10°*
Davon ausgenommen sind zusammenhängende Dachflächen einer baulichen Anlage mit einem Dachflächenausmaß unter 60 m², sofern die Dachbegrünung nicht zur Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erforderlich ist.
Eine extensive Dachbegrünung ist mit einer Vegetationstragschicht von mind. 15 cm auszuführen. In Bereichen mit schlecht sickertfähigem Boden und entsprechender Hang- bzw. Oberflächenwasserproblematik ist die Dachbegrünung überwiegend als intensive Dachbegrünung auszuführen. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden. Intensiv begrünte (auch betretbare) Dachflächen sind hierbei als begrüntes Dach zu werten. Darüber hinaus sind Ausnahmen für Anlagen zur erweiterten Nutzung von Solarenergie nach Maßgabe der mikroklimatischen Auswirkungen zulässig.
Fotovoltaikanlagen sind bevorzugt in Kombination mit einem Gründach zu errichten.
[...]

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

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



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).
Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.

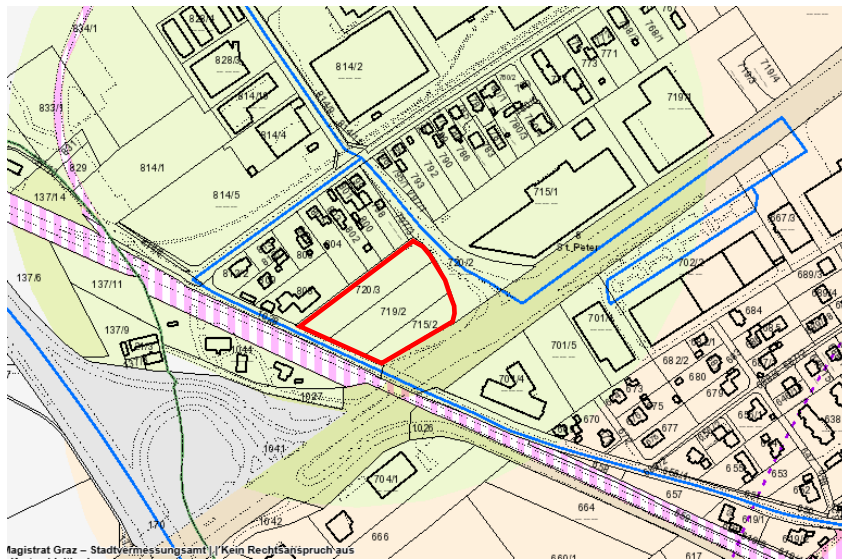
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):



Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).
Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.

Das Bebauungsplangebiet ist frei von Nutzungsbeschränkungen.

- Verkehr (Deckplan 3):
(ÖV Erschließung 2022)



Auszug aus der Karte
Einzugsbereich ÖV 2022.
Der Rahmen kennzeichnet das
Bebauungsplangebiet.

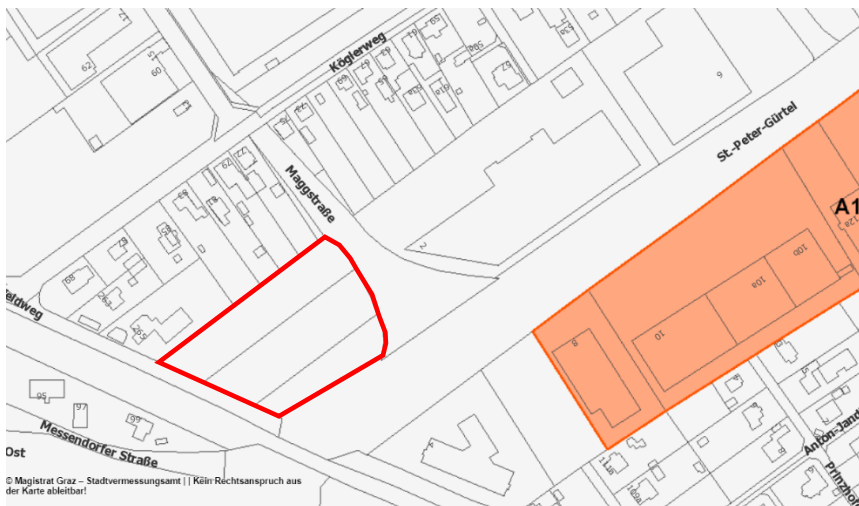
Kategorie 3:

„Städtische Bedienqualität“

Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Die Erschließung erfolgt mit öffentlichen Verkehrsmitteln in der Maggstraße durch die Buslinie Nr. 75 (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 5).

- Einkaufszentren (Deckplan 5):

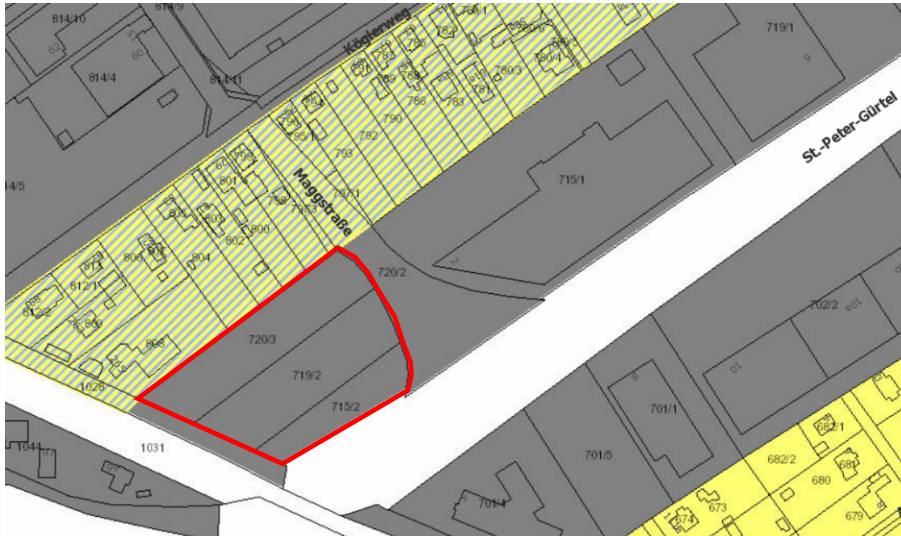


Auszug aus dem
Deckplan 5 zum 4.0
Stadtentwicklungskonzept
(idgF).
Der Rahmen kennzeichnet das
Bebauungsplangebiet.

Keine Ausweisung.

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

Das Bebauungsplangebiet befindet sich zum größten Teil im Bereichstyp § 4 Abs. 10 „Betriebsgebiete“ im Teilraum Nr. 23 Autal und Messendorf.



Auszug aus dem
1.0 Räumlichen Leitbild.
Der Rahmen kennzeichnet das
Bebauungsplangebiet.

Bereichstyp: § 4 Abs 10: „Betriebsgebiete“

Mehrgeschossige, oft großflächige Bauanlagen für Produktion, Handel oder Dienstleistung mit starker visueller Wirkung im Stadtgebiet.

Der Bereichstyp fasst unterschiedliche Nutzungen wie Gewerbegebiete, Industriegebiete, Einkaufszentren u. dgl. zusammen. Ihre bauliche Ausprägung unterscheidet sich sowohl hinsichtlich der Gebäudetypologie als auch der Freiraumnutzung stark in Abhängigkeit zur tatsächlichen Nutzung. Gemein ist ihnen im Bestand ein hohes Maß an Versiegelung und eine mangelhafte Durchlässigkeit für Fuß- und Radverkehr. Anzustreben sind eine qualitativ ansprechende Architektur, grüne Ränder als Übergang zu anderen Bereichstypen und ein straßenseitig hochwertiges Erscheinungsbild durch Architektur und Freiraumgestaltung.

Charakteristik: mehrgeschossige oft großflächige Bebauungen für Produktion, Gewerbe, Handel oder Dienstleistungen; oft ergänzt durch flächige Nutzungen für Parkierungen, Manipulation, Lagerungen o.ä.; durch Gestaltung der Freiräume und Grünausstattung erfolgt die Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.

Festlegungen

*Rahmen der Geschossanzahl: keine verbindliche Festlegung
gebietsabhängig, straßenseitig Mindestgeschoßanzahl 2-3G*

*Bebauungsweise: keine verbindliche Festlegung
Die geeignete Bebauungsweise hängt sowohl vom konkreten Gebiet als auch von der Nutzung ab. Generell sollte entlang von wichtigen Einfahrtsstraßen eine straßenbegleitende Bebauung bzw. eine bauliche Fassung des Straßenraums angestrebt werden. Der verträgliche Übergang zu angrenzenden kleinteiligeren Gebieten ist durch Auflockerung der Struktur, entsprechende Gebäudegliederungen bzw. durch gestaltete Grün- und Freibereiche zu gewährleisten.*

<i>Lage zur Straße:</i>	<u><i>abgerückt, straßenbegleitend</i></u> <i>Ist gebietsabhängig zu definieren.</i>
<i>Funktionsdurchmischung:</i>	<u><i>keine verbindliche Festlegung</i></u> <i>Der ggst. Bereich beinhaltet sowohl gewerblich genutzte Flächen, als auch Handelsflächen und Einkaufszentren. Sowohl die Notwendigkeit als auch die Möglichkeit einer umsetzbaren Funktionsmischung differieren hier sehr stark. Im gewerblichen Bereich wird eine Nutzungsdurchmischung oftmals eine Behinderung des betroffenen Betriebes darstellen, im Bereich der Handelsnutzung sind jedoch jedenfalls Synergien zu erwarten. Gebietsabhängig werden daher Festlegungen in Bebauungsplänen getroffen.</i>
<i>Begrünung, Einfriedung, Sichtschutz:</i>	<u><i>Erhalt und Ausbau von straßenbegleitenden Baumpflanzungen; Ausbildung von grünen Rändern</i></u> <i>Zur Einfügung des heterogenen Bereichstyps sind Maßnahmen zur Durchgrünung, zur Straßenraumgestaltung und zur Schaffung von verträglichen Übergängen zu anderen Bereichstypen zu treffen. Traditionell verfügt der ggst. Bereichstyp über ein großes Ausmaß an versiegelten Freiflächen. Diese stellen Brüche in der Stadtstruktur dar und sind durch Begrünungsmaßnahmen nachhaltig zu dämpfen.</i>
<i>Zulässige Formen des Parkierens:</i>	<u><i>Hoch- oder Tiefgarage, zusätzliche Stellplätze im Bereich von Abstellflächen im Freien nur in untergeordneter Anzahl und mit entsprechender Begrünung.</i></u> <i>Im Sinne einer effizienten Baulandnutzung sind KFZ Stellplätze in Hoch- und/oder Tiefgaragen unterzubringen. Stellplätze in offener Anordnung erhöhen in der Regel den Versiegelungsgrad und stellen einen Bruch in der baulichen Struktur dar. Nur durch eine Beschränkung derselben auf ein verträgliches Ausmaß sowie durch die unbedingt erforderliche Begrünung kann das angestrebte Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erreicht werden.</i>
<i>Sonstige Festlegungen:</i>	<u><i>keine verbindlichen Festlegungen</i></u> <i>Ergänzende Festlegungen werden gebietsabhängig getroffen.</i>

Ziele für den Bereichstyp

- Verbesserung der Gestaltungs- und Raumqualität durch bessere Objekt- und Umfeldgestaltung (Fassaden-, Freiraumgestaltung udgl.)
- **Grundstücksränder**, insbesondere zu öffentlichen Straßenräumen und zu Widmungsgrenzen, sind intensiv zu begrünen
- Beachtung der **Maßstäblichkeit** im Hinblick auf angrenzende Gebiete
- Vermeidung überdimensionierter und **visuell beeinträchtigender Werbeanlagen** (Schilder, Fahnen udgl.)
- **Reduzierung des Versiegelungsgrads** und Erhöhung der Grünflächen
- Reduktion der Barrierewirkung und Sicherstellung der **fußläufigen Durchwegung**
- Erhöhung der Durchmischung verträglicher Nutzungen

Festlegungen in § 6a: Gestaltung der Werbe- und Ankündigungseinrichtungen im Bereichstyp „Betriebsgebiete“

- Größe: Schriftzüge, Kleinstformat, Großformat, Überformat (Werbeflächen über 10 m²).
- Höhe: Höhengbeschränkung lt. Höhenprofil**, Dachwerbung h = max. 3,5 m.
- Abstand zur Straße: am Gebäude montiert, Abstand lt. Höhenprofil (ausgenommen Plakatwechsler mit einer lichten Höhe von mind. 2,5 m).

****Höhenprofil:**

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

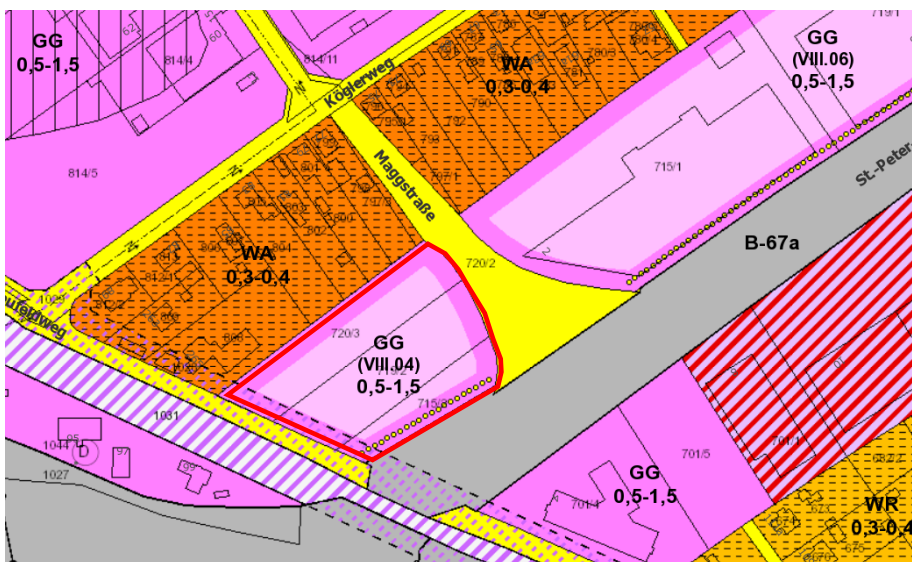
Keine weiteren Festlegungen im Teilraum Nr. 23, Autal und Messendorf.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Das Bebauungsplangebiet befindet sich nicht im Bereich des aktuellen Versorgungsgebietes Fernwärme, noch im mittel- oder langfristig geplanten Erweiterungsbereich (ab ca. 2025).

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Der Bauplatz liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im Aufschließungsgebiet VIII.04 „Gewerbegebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 bis 1,5. Entlang dem Neufeldweg im Südwesten ist ein ca. 9 m breiter Streifen für den Ausbau der Steirischen Ostbahn (Ersichtlichmachung „Projekt Eisenbahn“) vorgesehen.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.

Gemäß § 3 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan sind folgende Aufschließungserfordernisse definiert:

1. Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)
3. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
5. Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr

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

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan): Bebauungsplanpflicht.



Auszug aus dem Deckplan 1 des 4.0 Flächenwidmungsplans. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.

- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010
idF LGBI Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) bzw. Abteilung 14 der Stmk. Landesregierung (2D-Untersuchung):
- 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; [...]“

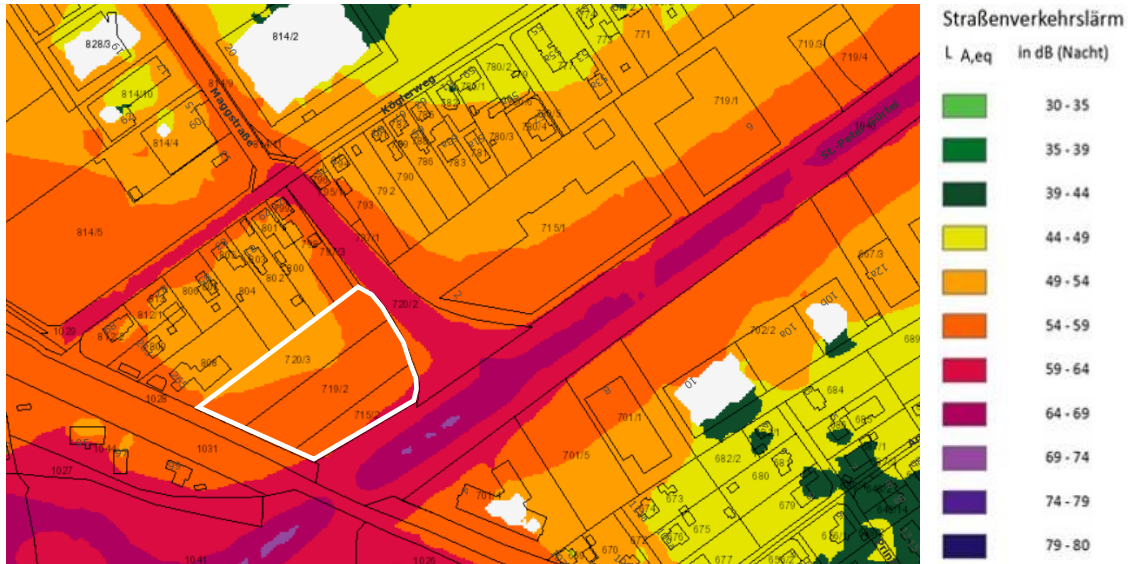


Auszug aus dem Deckplan 3 des 4.0 Flächenwidmungsplans. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.

Der Bauplatz liegt zum Teil außerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwasser.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Das Bebauungsplangebiet befindet sich zur Gänze im kommunalen Entsorgungsbereich.
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.

Das Planungsgebiet ist derzeit durch Lärmimmissionen aufgrund von Straßenverkehrslärm stark beeinträchtigt.

- Bahn/Fluglärm (Karte 2B):



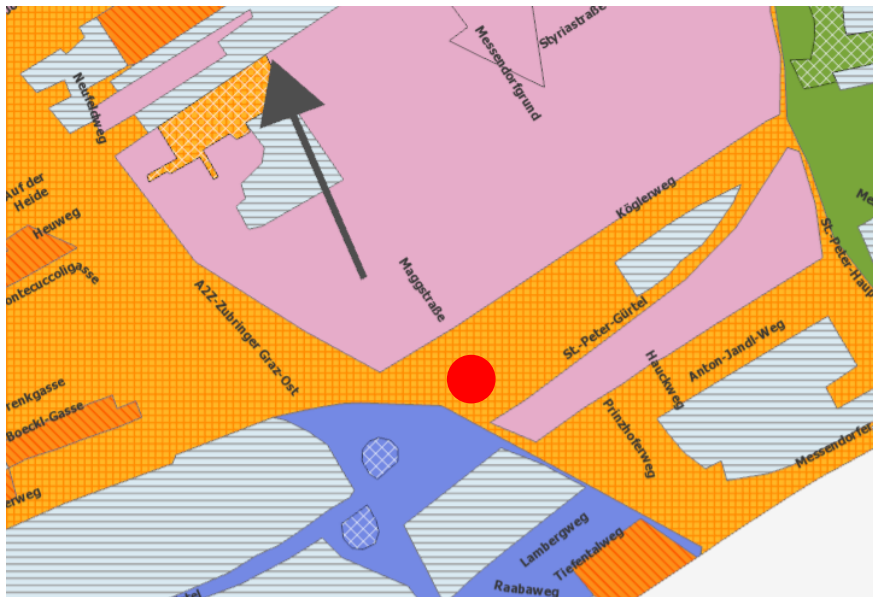
Auszug aus der Karte 2B zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.

Das Planungsgebiet ist derzeit durch Lärmimmissionen aufgrund der Bahn beeinträchtigt.

Im Straßenraum sind vorhandene Grünelemente zu erhalten und zu pflegen.

Stadtklimaanalyse:

Klimaanalysekarte:



Auszug aus der
Klimaanalysekarte der
Stadt Graz.

Der rote Punkt
markiert das
Planungsgebiet.

Entsprechend der Legende zur Klimaanalysekarte befindet sich das Planungsgebiet in der Zone 7b: Gartenstadt mit Anpassungen an Baukörperstruktur im SE.

Planungshinweiskarte: 5b Gartenstadt mit Anpassungen an Baukörperstrukturen im SE

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Das Bebauungsplangebiet liegt im Gültigkeitsbereich der Grazer Baumschutzverordnung.

Grünflächenfaktor GFF (Rechtswirksam seit 20.6.2023):

10. Betriebsgebiete: **0,4 GFF**

Die Verordnung des Grünflächenfaktors (GFF) ist ein Instrumentarium zur Gestaltung des bebauten Umfeldes. Unbebaute und mit Vegetation bedeckte Flächen, insbesondere im dicht bebauten und gewerblichen Umfeld, leisten einen Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität. Überdies fördert die Vegetation den natürlichen Kühlungsprozess, ihr kommt auch eine besondere Bedeutung für das Regenwassermanagement zu.

Die Berechnung des Grünflächenfaktors ermöglicht, dass auch Bestandsbäume und neu gepflanzte Bäume sowie bodengebundene Fassadenbegrünungen miteinbezogen werden können.

Im Bauverfahren ist zwingend ein GFF von 0,4 nachzuweisen.

(www.graz.at/gruenflaechenfaktor)

Neigungskarte:



Neigungskarte: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Der Rahmen kennzeichnet das Planungsgebiet.

Die Neigungskarte zeigt, dass sich das Planungsgebiet gegenüber dem St.-Peter-Gürtel in erhöhter Lage befindet.

- Situierung und Umgebung



Luftbild 1 (2024): Schrägaufnahme©Stadt Graz – Stadtvermessung; LE_52_4917; Blick in nördliche Richtung. Der Rahmen markiert das Planungsgebiet.



Luftbild 2 (2024): Schrägaufnahme©Stadt Graz – Stadtvermessung; RI_46_4143; Blick in nördliche Richtung. Der Rahmen deutet auf das Planungsgebiet.

Das gegenständliche Planungsareal liegt nördlich des St. Peter Gürtels, zwischen der Maggstraße im Osten und dem Neufeldweg bzw. der Bahntrasse der ÖBB im Westen.

Östlich des Planungsgebiets und angrenzend an die Maggstraße befindet sich ein Gewerbegebiet, für das im Jahr 2018 der Bebauungsplan 08.24.1 „St.-Peter-Gürtel–Maggstraße“ beschlossen wurde. Im Westen dieses Gebiets wurde eine Zentrale einer Bäckerei samt Verkaufsfiliale errichtet. Weiter östlich entstand in den vergangenen Jahren ein Gartencenter mit großzügigen Verkaufsflächen und einem weitläufigen Freibereich.

An beiden Betriebsstandorten wurden zahlreiche PKW-Stellplätze realisiert.

Noch weiter östlich ist der Standort einer Fast-Food-Kette geplant; zudem wurde bereits eine Lagerhalle eines Selfstorage-Unternehmens errichtet. Für diese Entwicklungen wurde eine eigene Zufahrtsstraße parallel zum St.-Peter-Gürtel angelegt.



Abbildung 1: Blick in Richtung Nordosten, Liebenauer Gürtel im Bereich des Autobahnzubringers Raaba.



Abbildung 2: Blick in Richtung Osten. Liebenauer Gürtel mit Gewerbegebiet am Raabaweg bzw. Neufeldweg (erhöhte Lage).



Abbildung 3: Blick in Richtung Südosten. Liebenauer Gürtel mit dem dahinterliegenden Gewerbegebiet und den großflächigen KFZ-Parkplätzen für die Freiaufstellung.



Abbildung 4: Blick in Richtung Norden. Gartencenter am Sankt-Peter-Gürtel mit Werbepylon und vorgelagertem Parkplatz.



Abbildung 5: Blick in Richtung Osten. Neu errichtete Erschließungsstraße zur inneren Erschließung innerhalb des 08.24.1 Bebauungsplangebiets „St.- Peter-Gürtel-Maggstraße“



Abbildung 6: Blick in Richtung Südwesten. St.-Peter-Gürtel mit begleitendem Geh- u. Radweg an der Nordseite.



Abbildung 7: Blick in Richtung Südwesten auf das Einkaufszentrum Graz-Ost am St.-Peter-Gürtel.



Abbildung 8: Blick in Richtung Süden auf das Einkaufszentrum Graz-Ost am St.-Peter-Gürtel mit einem ausladenden Werbepylon.



Abbildung 9: Blick in Richtung Nordosten auf die Liegenschaft Maggstraße 2. Bäckerei - Unternehmenszentrale.



Abbildung 10: Blick in Richtung Nordosten auf die Liegenschaft Maggstraße 2. Das Gewerbegebiet liegt gegenüber des St.-Peter-Gürtels deutlich erhöht.



Abbildung 11: Blick in Richtung Nordosten auf die Liegenschaft Maggstraße 2. Bäckerei - Unternehmenszentrale mit dem großflächigen KFZ-Stellplatz im nördlichen Bereich des Bauplatzes. Eine Lärmschutzwand wurde gegenüber der nördlich liegenden Einfamilienhausbebauung errichtet.



Abbildung 12: Blick in Richtung Südwesten auf das gegenständliche Bebauungsplangebiet. Ein Container wurde im Bereich der Zufahrt aufgestellt.



Abbildung 13: Blick in Richtung Südosten auf den Beginn der Maggstraße, ausgehend vom St.-Peter-Gürtel. Die Straße fällt bis zum Kreuzungsbereich leicht ab. Das Planungsgebiet liegt erhöhte (rechts im Bild).



Abbildung 14: Blick in Richtung Nordwesten auf den Neufeldweg stadteinwärts. Das Planungsgebiet grenzt annähernd eben im Nordosten an die Fahrbahn an.



Abbildung 15: Blick in Richtung Nordosten auf das derzeit unbebaute, annähernd ebene Planungsgebiet.



Abbildung 16: Blick in Richtung Nordosten auf den St.-Peter-Gürtel. Links im Bild zeigt sich das Planungsgebiet mit dem neu errichteten Geh- u. Radweg, der eine Verbindung zw. Neufeldweg und St.-Peter-Gürtel herstellt.

Südlich des St.-Peter-Gürtels befinden sich mehrere großvolumige Bürogebäude. In östlicher Richtung schließt unmittelbar das Einkaufszentrum Ost an. Nördlich des Planungsgebiets erstreckt sich ein Gebiet mit Einfamilienhausbebauung, deren Gärten nach Süden ausgerichtet sind. Diese Gärten sind durch vielfältige Baum- und Strauchpflanzungen gärtnerisch gestaltet und bilden eine grüne, raumbildende Struktur.

Die Einfamilienhausbebauung setzt sich östlich entlang des Köglerwegs fort.

Laut Flächenwidmungsplan 4.0 handelt es sich hierbei um ein Allgemeines Wohngebiet mit einer maximal zulässigen Bebauungsdichte von 0,4. Im Westen wird das Plangebiet durch den Neufeldweg sowie die parallel verlaufende Bahntrasse der ÖBB begrenzt.

Insgesamt ist der betrachtete Bereich durch eine überwiegend großmaßstäbliche Bebauungsstruktur mit intensiver gewerblicher Nutzung geprägt.

- **Gültigkeitsbereich – Eigentumsverhältnisse:**

Das Bebauungsplangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 7.714 m² auf und beinhaltet folgende Grundstücke: 715/2, 719/2 und 720/3, KG 63114 Graz Stadt-Messendorf.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß Luftbildauswertung vom 16. Jänner 2024 annähernd eben, liegt jedoch gegenüber dem St.-Peter-Gürtel um bis zu 5 m erhöht.

Das Planungsgebiet ist nicht bestockt und unbebaut.

- **Umwelteinflüsse**

Das Planungsgebiet ist durch Verkehrslärmentwicklungen am St.-Peter-Gürtel sowie der Bahntrasse im Westen hinsichtlich der Lärmentwicklung beeinträchtigt – siehe dazu die Planungsunterlagen STEK, Verkehrslärm; Flächenwidmung- Sanierungsgebiet Lärm; Verkehrslärmkataster.

- **Erschließung/Verkehr**

Öffentlicher Verkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 300 m Radius gegeben.

Die Erschließung erfolgt über den St. Peter Gürtel bzw. die Maggstraße durch die Buslinie Nr. 75 (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 3). Hinsichtlich der öffentlichen Erschließung weist

das Planungsgebiet eine „Städtische Bedienqualität“ (Kategorie 3) auf. Das bedeutet Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Das Planungsgebiet ist aktuell ausschließlich über zwei, derzeit landwirtschaftlich genutzte, Zufahrten erschlossen. Eine Zufahrt erfolgt über die Maggstraße (Zufahrt) innerhalb des Bebauungsplangebiets liegenden Grundstücken Nr 720/3 und 719/2. Darüber hinaus wird derzeit zum Grundstück mit der Nummer 715/2 vom Neufeldweg aus zu- u. abgefahren.

Für das Bebauungsplangebiet 08.32.0 wurde vorab ein Verkehrsgutachten erstellt. Betreffend der Anbindung an das öffentliche Straßennetz nimmt Abteilung für Verkehrsplanung wie folgt Stellung: *„Das Verkehrsgutachten (Wien, am 11.03.2025 Verkehrsuntersuchung, Gewerbegebiet, Maggstraße 18042 Graz, Rosinak & Partner, Ziviltechniker GmbH) soll die Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz sowie die Leistungsfähigkeit der Zufahrten an den Knotenpunkten St.-Peter-Gürtel/Maggstraße (VLSA geregelt) und Maggstraße/Bebauungsplanareal (ungeregelt) untersuchen und prüfen. Im Gutachten wurde die Beurteilung der Leistungsfähigkeit an den Knotenpunkten in 3 Varianten ausgearbeitet und untersucht.*

Die Variante 1 untersucht die Leistungsfähigkeit, bei Entwicklung des Bebauungsplangebietes. Hier wird für das Prognosejahr 2035 an den Knotenpunkten St.-Peter-Gürtel/Maggstraße (VLSA geregelt) und Maggstraße/Bebauungsplanareal (ungeregelt) eine ausreichende Leistungsfähigkeit prognostiziert. Für die Varianten 2 und 3 wird von einer langfristigen, vergleichsweise verkehrsextensiveren gewerblichen Nutzung und einer langfristigen, vergleichweisen verkehrsintensiveren gewerblichen Nutzung der Flächen innerhalb des Gewerbegebietes ausgegangen. Für die Variante 2 ergeben sich für die Leistungs-fähigkeitsuntersuchung der Knotenpunkte rechnerisch keine Überlastungen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die linkseinbiegende Relation St.-Peter-Gürtel in die Maggstraße einen hohen Sättigungsgrad aufweist. Durch Anpassung der Grünzeiten kann am Knotenpunkt St.-Peter-Gürtel/Maggstraße eine Verbesserung erzielt werden. Für die Variante 3 wird dagegen eine rechnerische Überlastung der linksabbiege Relation vom St.- Peter-Gürtel in die Maggstraße festgestellt. Auch hier können, am Knotenpunkt St.-PeterGürtel/Maggstraße, durch Anpassungen der Grünzeiten Verbesserungen des Sättigungsgrades sowie der Rückstaulängen erreicht werden. Es wird bei Variante 3 jedoch darauf hingewiesen, dass im Zuge einer zukünftigen Entwicklung der brachliegenden Flächen¹ eine erneute Untersuchung der Leistungsfähigkeit mit den tatsächlichen Verkehrsströmen durchzuführen ist.“

Aus dem Gutachten gehe lt. Abteilung für Verkehrsplanung somit hervor, dass unter Berücksichtigung von weiteren Entwicklungsflächen nordwestlich des Planungsgebiets mit einer Gesamtfläche von ca. 16.000 m² Bruttobaulandfläche Leistungsfähigkeit, mit Anpassungen der VLSA, gegeben ist. Das Aufschließungserfordernis „Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)“ kann somit als erfüllt betrachtet werden.

Radwegeninfrastruktur, Fußgänger

Entlang des St.-Peter-Gürtels und der Maggstraße bestehen durchgehende Anschlüsse an das Radwegenetz der Stadt Graz. Auch Gehwege sind entlang beider Straßenzüge im Bestand vorhanden.

¹ Entwicklungsflächen mit einer Bruttobaulandfläche von ca. 16.000 m² nordwestlich des Bebauungsplangebiets, Quelle: Wien, am 11.03.2025 Verkehrsuntersuchung, Gewerbegebiet, Maggstraße 18042 Graz, Rosinak & Partner, Ziviltechniker GmbH.

Eine öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr, die den St.-Peter-Gürtel mit dem Neufeldweg verbindet, wurde entlang des St.-Peter-Gürtels bereits umgesetzt. Die Verbindung wird im 4.0 Flächenwidmungsplan anhand einer punktierten Linie (in „ungefährer Lage“) an der südöstlichen Seite des Bauplatzes dargestellt. Das Aufschließungserfordernis „öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr“ ist somit erfüllt. Zur Verdeutlichung des Zusammenhangs mit dem gemäß § 3 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan festgelegten Aufschließungserfordernis einer „öffentlich nutzbaren Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr“ wird auf die Darstellung im Plan nicht verzichtet – auch wenn die tatsächliche Umsetzung bereits südlich des Planungsgebiets erfolgt ist.

Gemäß Stellungnahme der Verkehrsplanung soll der Neufeldweg mit einem **Gehsteig an der Ostseite** ausgebaut werden: *„Am südlichen Rand des Bebauungsplanareals bildet der Neufeldweg die Grenze des Gebietes. Der Neufeldweg wird im Bereich des Bebauungsplangebietes durch einen nördlich verlaufenden Gehsteig erweitert. Hierfür ist im Bereich des Bebauungsplangebietes eine 70 cm Breite Gehsteigfläche notwendig. Das bedeutet, die bestehende Verkehrsfläche des Neufeldweges muss um 70 cm verbreitert werden, um eine Mindestgehsteigbreite von 2,0 m zu gewährleisten. Ebenso soll entlang des Bebauungsplangebietes am Neufeldweg eine Grünfläche vorgesehen werden. Die bestehende Zufahrt vom Neufeldweg in das Projektgebiet soll aufgelassen werden.“*

- **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.

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

- **Entsorgung Abfall:**

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 6 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Papier, Weiß- u. Buntglasverpackungen, Leichtverpackungen Metallverpackungen) 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. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gemäß § 3 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan sind folgende Aufschließungserfordernisse definiert:

1. *Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)*
3. *Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*
5. *Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr*
7. **Bebauungsplanpflicht**, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild

Das Aufschließungserfordernis „3. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)“ ist derzeit noch nicht erfüllt und kann im Zuge des nachfolgenden Bauverfahrens nachgewiesen werden.

Die Aufhebung des Aufschließungsgebiets wird an die konkrete Umsetzung der verkehrsplanerisch und verkehrstechnisch erforderlichen Maßnahmen geknüpft.

Trotz des Beschlusses des Bebauungsplans wird die Widmung als Aufschließungsgebiet vorerst aufrecht bleiben.

Eine schrittweise Freigabe des Aufschließungsgebietes entsprechend dem Fortschritt der notwendigen Ausbaumaßnahmen ist denkbar.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Im gegenständlichen Plangebiet handelt es sich um ein klar abgegrenztes Gewerbegebiet mit bereits vorhandener, infrastruktureller Erschließung. Die Flächenwidmung zeigt eine eindeutig geplante Nutzung, die der übergeordneten Planungsinstrumenten, den der Festlegungen des STEK und des Räumlichen Leitbildes, nicht widerspricht. Etwaige Nutzungskonflikte im Übergangsbereich zum im Norden angrenzenden, Allgemeinen Wohngebiet werden anhand einer entsprechenden Höhenzonierung, der Berücksichtigung einer Baumreihe mit Grünstreifen, der Möglichkeit zur Errichtung einer begrünten Lärm- u. Sichtschutzwand berücksichtigt. Die Festlegungen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes beschränken sich daher gem. § 41 (1) des StROG auf die Festlegung der Mindestinhalte.

Zu § 2 Bebauungsweise

Mit dem Ziel einer sinnvollen Bebauung des Gewerbegebiets und in Anlehnung an die länglichen Grundstückszuschnitte wurden alle Bebauungsweisen – offene, gekuppelte und geschlossene – zugelassen. Dies soll auch bei späteren Grundstücksteilungen und -zusammenlegungen eine flexible und zweckmäßige Bebauung gewährleisten.

Zu § 3 Bebauungsgrad, Bebauungsdichte

Mit der Festlegung eines maximalen Bebauungsgrades von 0,6 wird gewährleistet, dass ausreichend Freiflächen für die Gestaltung von Grün- und Aufenthaltsbereichen erhalten bleiben. Dadurch wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Bebauung und Freiraum geschaffen, das zur städtebaulichen Qualität des Gewerbegebiets beiträgt. In Verbindung mit den festgelegten Baugrenzl原因en werden an den Rändern des Planungsgebietes Grünbereiche geschaffen, die v.a. im Nordwesten einen sanften Übergang zu den angrenzenden Einfamilienhausbebauungen ermöglichen.

Die maximale Bebauungsdichte ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan für das Aufschließungsgebiet Nr. VII.04 mit max. 1,51 ausgewiesen. Eine Dichteüberschreitung ergibt sich aufgrund der Kompensation jener Grundstücksflächen (gesamt 56 m²), die im Bereich des Neufeldweges zur Herstellung eines begleitenden Gehweges („Verkehrerschließung“) zukünftig als Verkehrsfläche (V) ausgewiesen und abgetreten werden. Es wird in etwa die Bebauungsdichte von 1,5 (lt. Ausweisung im Flächenwidmungsplan) bezogen auf den „Bruttobauplatz“ eingehalten.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Überschreitung der Bebauungsdichte ist durch das Verkehrsprojekt zur Erweiterung des Neufeldweges, insbesondere die Errichtung eines Gehwegs, sachlich gerechtfertigt. Die Maßnahme dient der verbesserten Verkehrerschließung und erfüllt damit einen städtebaulichen Grund im Sinne des § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993.

Die im Bebauungsplan im § 3 (2) angeführte Möglichkeit zur Bebauungsdichteunterschreitung ist im Sinne einer schrittweisen Entwicklung des Planungsgebiets. Die Gutachtenspflicht stellt sicher, dass die Maßnahme fachlich geprüft und raumplanerisch vertretbar ist. Damit wird dem Ziel einer geordneten, bedarfsgerechten und nachhaltigen Entwicklung Rechnung getragen. Gemäß § 4 der Bebauungsdichteverordnung 1993 ist eine Unterschreitung der im Flächenwidmungsplan oder in § 2 festgelegten Mindestwerte der Bebauungsdichte zulässig, sofern ein Gutachten eines Sachverständigen für Raumplanung eingeholt wird und keine städtebaulichen Gründe, Gründe im Sinne des Ortsbildschutzes, naturräumliche Gegebenheiten oder sonstige öffentliche Belange entgegenstehen.

Städtebauliche Kennzahlen

Grundstücksnummer	Flächen lt. Grundbuch	VF (Abtretung)	Nettobauplatz	BGF
715/2	1.466 m ²	21 m ²	3.162 m ²	4.775 m ²
719/2	3.080 m ²	24 m ²	3.045 m ²	4.604 m ²
720/3	3.169 m ²	11 m ²	1.450 m ²	2.192 m ²

Tabelle 1 Städtebauliche Kennzahlen Brutto bzw. Nettobauplatzfläche und BGF

In Bezug auf die erforderliche Festlegung eines „**Grades der Bodenversiegelung**“ gemäß § 41 Abs 1 Z2 StROG wird darauf hingewiesen, dass dieser in der Stadt Graz nunmehr durch die „Verordnung des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 6. Juli 2023 über die Festlegung des Grünflächenfaktors“ definiert wird. Im Bebauungsplan wird auf die Bestimmung im § 3 Abs 6 im Verordnungstext hingewiesen.

Zu § 4 Baugrenzlinien, Höhenzonierungslinien

Die Verteilung der Baumassen im Planungsgebiet erfolgt auf Grundlage festgelegter Baugrenzlinien für Haupt- und Nebengebäude. Ziel ist eine räumlich geordnete Bebauung, die vorrangig für großflächige, mehrgeschossige Nutzungen im Bereich Produktion, Handel und Dienstleistungen vorgesehen ist. Die Lage der Baugrenzlinien wurde so gewählt, dass eine städtebauliche Weiterführung der straßenbegleitenden Bebauung aus dem östlich angrenzenden Bebauungsplangebiet „08.24.1 St.-Peter-Gürtel–Maggstraße“ in westlicher Richtung fortsetzen kann.

Im südwestlichen Bereich des Planungsgebiets wurde – entsprechend den Vorgaben der Abteilung Grünraum und Gewässer – eine zukünftige Baumreihe entlang des Neufeldweges berücksichtigt, um das Straßenbild zu gliedern und zu begrünen.

Im nordwestlichen Abschnitt des Gebiets wurde ein behutsamer Übergang zur angrenzenden Einfamilienhausbebauung geschaffen. Dies erfolgt durch:

- eine reduzierte Gebäudehöhe (max. 7,5 m) bzw. einer abgestuften Höhenzonierung
- einen Mindestabstand von 5 m zur Grundstücksgrenze
- eine begleitende Baumreihe

Zu § 5 Gebäudehöhen, Dächer

Im Sinne der städtebaulichen Ausgewogenheit wurden maximal zulässige Gebäudehöhen innerhalb des Planungsgebietes an Festlegungen des im Osten angrenzenden Bebauungsplangebiet „08.24.1 St.-Peter-Gürtel–Maggstraße“ adaptiert (max. 17,0 m, im Norden max. 7,5 m).

Die Luftbilddauswertung mit Höhenbezugspunkten zeigt, dass das Planungsgebiet weitgehend eben ist. Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich den Höhenbezugspunkt von + 347,0 m ü. A.

Dächer sind als Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 10° herzustellen und zu begrünen. Die Höhe der Vegetationsschicht ist mit mind. 15 cm (Vegetationsschicht mit Drainfunktion) zu gewährleisten. Dachbegrünungen verringern Aufheizungseffekte, verbessern das Kleinklima und verzögern den Abfluss von Niederschlagswässern. Insbesondere sind Dachbegrünungen auch zur Dämpfung von Wärmeinseleffekten in Bereichen mit großflächigen und verdichteten Bebauungsstrukturen von großer Bedeutung. Photovoltaikanlagen und dergleichen sind demnach mit einer Dachbegrünung zu kombinieren und möglichst dachbündig oder flach aufliegend mit genügend Abstand von der Dachkante der Fassade zu errichten.

Das Rückversetzen bzw. Einhausen von allfälligen, nutzungsbedingten Haustechnikanlagen bei Flachdächern und flach geneigten Dächern steht im Sinne einer qualitätsvollen Stadtentwicklung. Die gegenständlichen Liegenschaften sind gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept als Industrie- und Gewerbeflächen ausgewiesen, dies unterstreicht den Wert des unbebauten Areals als zukünftiger Gewerbestandort für entsprechende Gebäudestrukturen. Aus diesem Grund wird die Errichtung von Photovoltaikanlagen ausschließlich auf begrünten Flachdächern ermöglicht und somit die Errichtung von freistehenden Anlagen ausgeschlossen.

Formale Gestaltung

Aus Gründen des Klimaschutzes und um den sommerlichen Aufheizeffekten von dunklen Fassaden entgegenzuwirken, ist in die Verordnung des Hellbezugswertes 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.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Erschließung

Die Möglichkeit zur Anbindung des Planungsgebietes an das übergeordnete **Straßennetz** ist im Planwerk über die Zu- und Abfahrt ausschließlich über die Maggstraße versehen. Zu- und Abfahrten über den Neufeldweg werden aus verkehrsplanerischer Sicht ausgeschlossen. Die gezielte Lenkung des zu erwartenden Lieferverkehrs (ev. Schwerverkehr) über den St.-Peter-Gürtel dient der Entlastung des untergeordneten Straßennetzes rund um den Neufeldweg, der Erhöhung der Verkehrssicherheit sowie der Reduktion von Emissionen und Lärmbelastung in sensiblen Wohnbereichen entlang des Köglerweges.

Die Möglichkeit zur etwaigen Erschließung von Grundstücken im Norden angrenzenden, allgemeinen Wohngebiet über das Bebauungsplangebiet unterliegt zivilrechtlicher Vereinbarungen zwischen den betroffenen Grundstückseigentümern. Eine öffentliche Straßenerrichtung in diesem Bereich ist laut Auskunft des Straßenamts nicht vorgesehen, da keine übergeordnete Netzfunktion gegeben ist und kein öffentliches Interesse an einer Übernahme in das öffentliche Gut besteht. Aus Sicht der Bebauungsplanung bestehen jedoch keine planungsrechtlichen Einschränkungen, die die Errichtung künftiger Zu- und Abfahrten zu den genannten Grundstücken untersagen würden. Darüber hinaus sind geringfügige Lageabweichungen der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume im Bereich der nördlichen Baumreihe zulässig, um etwaige verkehrliche Verbindungen zu den Grundstücken zu ermöglichen.

Entlang des St.-Peter-Gürtels sowie der Maggstraße bestehen Anschlüsse an das **Radwegenetz** der Stadt Graz. Auch **Gehwege** sind entlang beider Straßenzüge vorhanden. Darüber hinaus wurde eine im Flächenwidmungsplan 4.0 ausgewiesene, öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr realisiert. Diese verbindet den St.-Peter-Gürtel mit dem Neufeldweg und verläuft in unmittelbarer Nähe zum Grundstück Nr. 715/2. Mit der Festlegung der Straßenfluchtlinie an der Ostseite des Neufeldweges wurde die Errichtung eines Gehweges planerisch berücksichtigt.

Zur Umsetzung dieses Gehweges sind Abtretungsflächen auf allen drei innerhalb des Bebauungsplangebietes liegenden Grundstücken (Gst. 715/2, Gst. 719/2 und Gst. 720/3) entsprechend der Tabelle 1 auf Seite 21 vorgesehen. Auf Wunsch des Straßenamtes sind diese Flächen von Einbauten und dgl. freizuhalten. Ebenso ist eine Versickerung von Oberflächenwässer der Bauobjekte, oder anderen Nutzungen durch Dritte, nicht zulässig. Eine Übernahme dieser Flächen soll nach § 14 des Stmk Baugesetzes im Rahmen von Baubewilligungsverfahren erfolgen.

Ruhender Verkehr

Für die Gewerbe- und Handelsbetriebe und Büronutzung je 80-100 m² Nutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- und Untergrenze.

Bei Lagerplätzen, Lagerhallen ist für Dienstnehmer:innen je Arbeitsplatz 0,25 - 0,36 PKW-Abstellplätze und für Besucher:innen je Arbeitsplatz zwischen 0,06-0,08 PKW-Abstellplätze herzustellen.

Diese Werte sind jeweils die Ober- und Untergrenze. Mit dem Bezugswert „Nutzfläche“ ist die Begriffsbestimmung gemäß StROG § 2 Abs. 24 bzw. eine analoge Anwendung Gewerbe- Handels- u. Büroflächen gemeint. Die PKW-Stellplatzschlüssel gelten für Neu-, Zu- und Umbauten als auch für Nutzungsänderungen.

Entsprechend den **Festlegungen im 1.0 Räumlichen Leitbild** sind die PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen, in Hochgaragen oder auf Abstellflächen im Freien innerhalb der Baugrenzlinien zu errichten. Dabei ist das Ausmaß der zulässigen PKW-Abstellplätze im Freien unter Bedachtnahme auf einen möglichst geringen Versiegelungsgrad und einen flächenschonenden Umgang mit dem Bauland auf eine Anzahl von maximal 30 % der zulässigen PKW-Stellplätze (vor allem zur Bereitstellung von PKW-Abstellplätzen für Besucher:innen) beschränkt. Dementsprechende PKW-Abstellplätze sind mit Baumpflanzungen gemäß den Vorgaben im 4.0 Stadtentwicklungskonzept (mindestens ein Laubbaum je 5 Stellplätze) zu begrünen.

Fahrradabstellplätze

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

Für Fahrradfahrer:innen ist je angefangene 50 m² Büro-Nutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Bei Gewerbe- und Handelsbetrieben, sowie Lagerplätzen und Lagerhäusern ist, aufgrund der zu erwartende geringere Anzahl an Dienstnehmer:innen je Nutzfläche, ein Fahrradabstellplatz je 20

Dienstnehmer:innen erforderlich. Mit dem Bezugswert „Nutzfläche“ ist die Begriffsbestimmung gemäß StROG § 2 Abs. 24 bzw. eine analoge Anwendung für Büroflächen gemeint. Diese Werte gelten für Neu- Zu- und Umbauten als auch für Nutzungsänderungen.

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, ...“

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

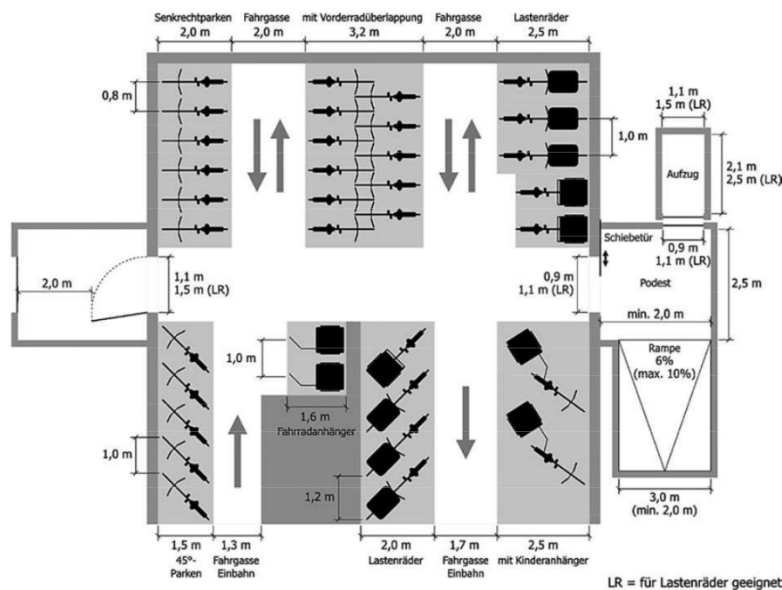


Abbildung 1:

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

Quelle: Verkehrsplanung,
Stadt Graz

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

Ersichtlichmachung „Projekt Eisenbahn“

Der westliche Bereich des Bebauungsplangebiets ist als „Eisenbahn Projekt“, zweigleisiger Ausbau der Ostbahnstrecke der ÖBB, ersichtlich gemacht. Die Ersichtlichmachung stellt keine Widmungsfestlegung im eigentlichen Sinne dar, sondern weist im Sinne des § 26 (7) StROG auf überörtliche Planungen hin und dient so der vorausschauenden Planung, um im Sinne des § 1 (2) StROG die nachhaltige und bestmögliche Nutzung und Sicherung des Lebensraumes im Interesse des Gemeinwohles zu gewährleisten.

Im betreffenden Bereich herrscht ein Bauverbotsbereich innerhalb von 12 m ab der äußersten Gleisachse. Diese Ersichtlichmachung „Eisenbahn Projekt“ hat informativen Charakter und hat keinen Einfluss auf Baulandfestlegung inkl. Dichtedefinition.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Baumpflanzungen

Entsprechend dem Das Grüne Netz wurde die Grünverbindung entlang des Neufeldweges aufgewertet, indem eine straßenraumwirksamen Baumreihe (Bäume 1. Ordnung) berücksichtigt wurde. Ebenso wurde im Planwerk die Aufwertung des St.-Peter-Gürtels als Hauptverkehrsachse mit fünf zu pflanzenden Bäumen 2. Ordnung vorgesehen. Die Baumstandorte sind in ungefähre Lage eingetragen. Entlang der Grenze zur Einfamilienhausbebauung im Nordwesten ist eine durchgehende Baumreihe der 3. Ordnung vorgesehen. Diese dient der Schaffung eines sanften Übergangs zwischen dem Betriebsgebiet und der angrenzenden Wohnbebauung. Insgesamt entsteht somit durch die Festlegungen in diesem Bebauungsplan ein einheitlich rhythmisiertes Gestaltungskonzept zu den angrenzenden Verkehrsflächen bzw. zum Wohngebiet.

Eventuell notwendige **Retentions- und Sickerbecken** und Baumpflanzungen schließen einander nicht aus. Sollte eine Kombination aus Baumpflanzungen und Entwässerungsanlagen unumgänglich sein, so sind Bäume so zu situieren, dass sie vom eingeleiteten Wasser profitieren, z.B. Pflanzung auf die Hangneigung oder an den Tiefpunkt mit kleiner Anhöhlung. Auf den im Plan dargestellten Freiflächen sind Geh- und Radwege, (Feuerwehr- Zufahrts-, und Manipulationsflächen) zulässig.

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

Bei Baumpflanzungen sind vor allem die Abstände zum aufgehenden Mauerwerk zu beachten. Daher gelten in Abhängigkeit von den jeweiligen Baumgrößen folgende Mindestabstände entsprechend den Freiraumplanerischen Standards:

- Großkronige Bäume (1. Ordnung): mind. 9,0 m
- Mittelkronige Bäume (2.Ordnung): mind. 6,0 m
- Kleinkronige Bäume und säulenförmige Bäume (3. Ordnung): mind. 3,0 m

Im Falle von straßenraumwirksamen mittel- bis großkronigen Bäumen können die Abstände auf mind. 4,5 m reduziert werden.

Tiefgaragenbegrünung

Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.

Für Baumpflanzungen ist die Überdeckung entsprechend den Freiraumplanerischen Standards zu erhöhen. Das Erreichen der geforderten Aufbauhöhen für Baumpflanzungen unter Verwendung von Betonkörben oder -ringen kann nicht als adäquater Baumstandort gewertet werden und ist somit nicht zulässig. Bei Pflanzung von mittel- und großkronigen Bäumen ist die Vegetationsschicht im Bereich der Bäume auf 1,5 m Höhe zu erhöhen. Ein Wurzelraumvolumen von mind. 50,0 m³ pro Baum wird angeregt.

Geländeänderungen

Geländeänderungen werden mit max. 0,7 m eingeschränkt, da sie das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen können und zu einer gestalterischen Unruhe im Straßenraum führen. Zudem können größere Geländeverschiebungen Nutzungskonflikte verursachen – etwa durch veränderte Sichtbeziehungen, Entwässerungsprobleme oder Auswirkungen auf angrenzende Grundstücke. Eine Begrenzung auf geringfügige Anpassungen dient daher der Sicherung eines geordneten Erscheinungsbildes und der Vermeidung funktionaler Störungen.

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

Lärmschutzwände und Einfriedungen

Lärmschutzwände sollen durch ihre beidseitige Begrünung mit immergrünen Pflanzen optisch in das Ortsbild integriert werden. Der vorgeschriebene Mindestabstand von 3,0 Metern zur nachbarlichen Grundgrenze trägt dazu bei, Konflikte mit angrenzenden Grundstücken zu vermeiden und ausreichend Raum für Pflege- und Begrünungsmaßnahmen zu schaffen. Die Vorgabe, Einfriedungen nur in nicht blickdichter Form und bis zu einer Höhe von maximal 2,0 Metern zuzulassen, unterstützt ein offenes Erscheinungsbild der Bebauung. Gleichzeitig wird durch diese Maßnahme der freie Lichteinfall sowie die Durchlüftung und Sichtbeziehungen im Siedlungsraum erhalten. Ausnahmen für höhere Einfriedungen sind nur dort vorgesehen, wo funktionale Erfordernisse – etwa bei der Lagerung von Materialien oder Produkten – dies notwendig machen.

Außenanlageplan

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs. 2 Zif. 8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche (z.B. Tiefgaragen), Höhe der Tiefgaragenüberdeckung, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführungen und Entwässerungseinrichtungen.

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

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

www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan

8. Inhalt des Bebauungsplanes: WERBEANLAGEN

(siehe dazu § 9 der VO)

Zur Sicherstellung eines geordneten Erscheinungsbildes und zur Vermeidung visueller Unruhe wurden ergänzend zum räumlichen Leitbild gezielte gestalterische Festlegungen getroffen. Die Verwendung von Schriftzügen in Form einzelner Buchstaben an Fassaden unterstützt eine ästhetisch integrierte Einbindung in das städtebauliche Umfeld. Innerhalb des Planungsgebiets ist gemäß § 9 Abs. 3 die Errichtung eines freistehenden Werbepylons mit einer maximalen Höhe von 6,0 Metern zulässig. Die Konzentration auf einen einzelnen, straßennahen Werbeträger fördert Übersichtlichkeit und Verkehrssicherheit und verhindert eine übermäßige kommerzielle Prägung des öffentlichen Raums. Die koordinierte Darstellung mehrerer Unternehmen auf einem gemeinsamen Pylon entspricht einem angestrebten städtebaulichen Gestaltungsziel. Einschränkungen hinsichtlich Lichtemissionen dienen dem Schutz angrenzender Wohngebiete und tragen zur Erhaltung der Wohnqualität bei. Ein Mindestabstand von 2,0 Metern zwischen freistehenden Werbepylonen und Verkehrsflächen reduziert potenzielle Sichtbehinderungen und Ablenkungen und unterstützt somit die Verkehrssicherheit.

Dachwerbung werden in der Verordnung unter (1) ausgeschlossen, da sie meist weithin sichtbar sind. In Gewerbegebieten, die ohnehin durch funktionale Architektur geprägt sind, kann dies zu einer Überfrachtung des Stadtbildes führen. Die Folge ist eine visuelle Unruhe, die das Erscheinungsbild des Gebiets negativ beeinflusst und eine klare Orientierung erschwert.

9. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 08.32.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

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

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)