

GZ: A14-011050/2019/0008

Bearbeiter:
DI Markus Dröscher-Mentil

16.29.0 Bebauungsplan

„Kärntner Straße – Wagner-Jauregg-Straße“

XVI. Bez., KG Webling

Graz, 04.03.2026

Entwurf

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Innerhalb des Gültigkeitsbereiches des gegenständlichen 16.29.0 Bebauungsplanes wurden mehrere Ansuchen um Erstellung eines Bebauungsplanes an das Stadtplanungsamt gerichtet; beispielsweise für die Liegenschaften Kärntner Straße Nr. 209-213 und Kärntner Straße Nr. 231 (Gst. Nr. .180/3). Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von rd. 44.150 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist der Bereich überwiegend als Nutzungsüberlagerung „Kerngebiet und Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5-1,0 ausgewiesen. Teile des Gültigkeitsbereiches sind jedoch als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3-0,6 definiert.

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

Gemäß Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept liegt das Planungsareal überwiegend im Bereich „Gewerbe- und Mischgebiet“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Städtebaulicher Wettbewerb *Europas 14 „Die produktive Stadt“* (Abschluss Dezember 2018); das Projekt *„Backyard forward“* des *„Kollektiv Nord Süd“* dient (gem. Informationsbericht an den Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung am 19. März 2019) als Grundlage für die Planungen entlang der Kärntner Straße.
- Ermittlung des Verkehrsflächenbedarfs von *ZIS+P Verkehrsplanung Sammer & Partner Ziviltechniker Ges.m.b.H* im Auftrag der Steiermärkischen Landesregierung; Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau im Rahmen von *„Radmobil Graz 2030“*
- Projektstudie für die Liegenschaften Kärntner Straße Nr. 209-213; Architekt DI Schulz architekten zt gmbh

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

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

2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wird in der Sitzung am 04.03.2026 über die beabsichtigte Auflage des 16.29.0 Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes erfolgt gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 25.03.2026.

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke werden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 26.03.2026 bis zum 21.05.2026 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wird innerhalb des Auflagezeitraums durchgeführt.

3. Planungsgebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

GROSSRÄUMIGE - PLANERISCHE FESTLEGUNGEN

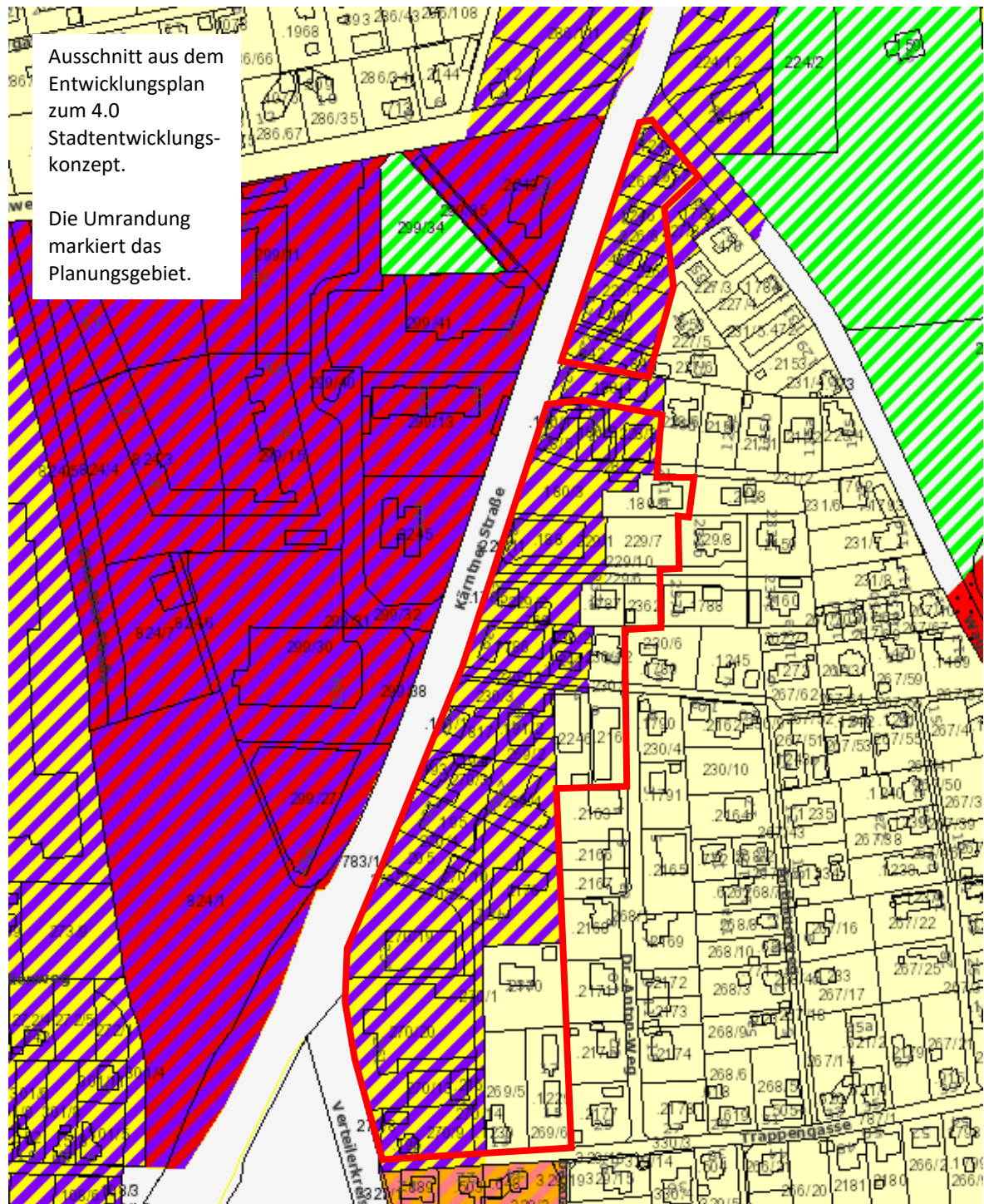
4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

§ 15 WOHNEN: Wohngebiet geringer Dichte (Signatur „Wohnen“ - hellgelb)

- (1) *Gebietsverträgliche Nachverdichtung in infrastrukturell gut ausgestatteten Lagen, auch unter Einsatz der Bebauungsplanung.*
- (2) *Festlegung einer Mindestbebauungsdichte von 0,3 im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel.*
- (3) *Intensive Durchgrünung und Schaffung bzw. Erhaltung öffentlich zugänglicher Freiflächen.*
- (4) *Beschränkung der Bodenversiegelung und Erhöhung des Grünanteils.*
- (5) *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.*
- (6) *Herstellung einer ausreichendgroßen, allen Bewohner:innen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten mit mehreren Wohneinheiten*

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

- (1) *Abgestimmte Entwicklung von Dienstleistungs-, Verwaltungs- und verträglichen Gewerbenutzungen, wobei bei entsprechender Eignung insbesondere hinsichtlich der Immissionen (Lärm, Luft und Erschütterungen) auch Wohngebiete zulässig sind.*
- (2) *Festlegung geeigneter Bauungsweisen (z. B. der geschlossenen) entlang von Hauptverkehrsadern als Lärmschutzmaßnahme für dahinter liegende Wohngebiete in Bauverfahren und Bauungsplänen unter Bedachtnahme auf bestehende Gebäude und Nutzungen*
- (3) *Beschränkung der Bodenversiegelung und Erhöhung des Grünanteils.*
- (4) *Verbesserung des Kleinklimas durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen.*



§26 Klima, Luft, Lärm

(7c) Verbesserung/Reduktion von städtischen Hitzeinseln

- Einsatz von hellen Oberflächenmaterialien mit geringer Wärmespeicherefähigkeit, angestrebt wird ein Hellbezugswert zwischen 30 – 85
- Vorgabe von entsprechender Farb – und Materialgestaltung von Gebäuden in Bebauungsplänen
- Sparsamer Einsatz von großflächigen Glasfassaden und großflächigen reflektierenden Metallfassaden durch entsprechende Festlegungen in Bebauungsplänen und Wettbewerbsausschreibungen; (...)
- Entsiegelung und Begrünung von Plätzen und Straßenzügen nach Maßgabe funktionaler Anforderungen

- *Vorschreibung von Begrünungsmaßnahmen wie Baumpflanzungen, Grünflächen, Dach- und Fassadenbegrünungen*
- *Beschränkung der Bodenversiegelung auf Bauflächen*

§ 26 Baulanddurchgrünung

(21) *Durchgrünung des Stadtgebietes insbesondere durch:*

- *Begrünung von Lärmschutzwänden und Stützmauern*
- *Intensive Begrünung von Tiefgaragen*

Die oberste Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und anderen nicht überbauten unterirdischen Räumlichkeiten ist niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 70 cm zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Abminderungen sind punktuell bzw. bei fehlender technischer Machbarkeit zulässig.

- *Forcierung von Fassadenbegrünungen, bevorzugt in erdgebundener Ausführung.*

(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.

(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. (...) 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. (...)

Gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept (§ 28 Abs. 6) sind *die Attraktivierung der Einfahrtsstraßen, die Schaffung von attraktiven öffentlichen Räumen auch in den Außenbezirken und die Reduktion bzw. verbesserte Integration von Werbeanlagen in das Stadtbild* als städtebauliche bzw. gestalterische Zielsetzungen definiert.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):

- *Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO*
- *Kernstadt gem. REPRO*

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):

- *Wasserschongebiet*

- Verkehr (Deckplan 3 – Aktualisierung 2022):

Der Planungsbereich liegt innerhalb der Kategorie 1: „Innerstädtische Bedienqualität“ (Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende).

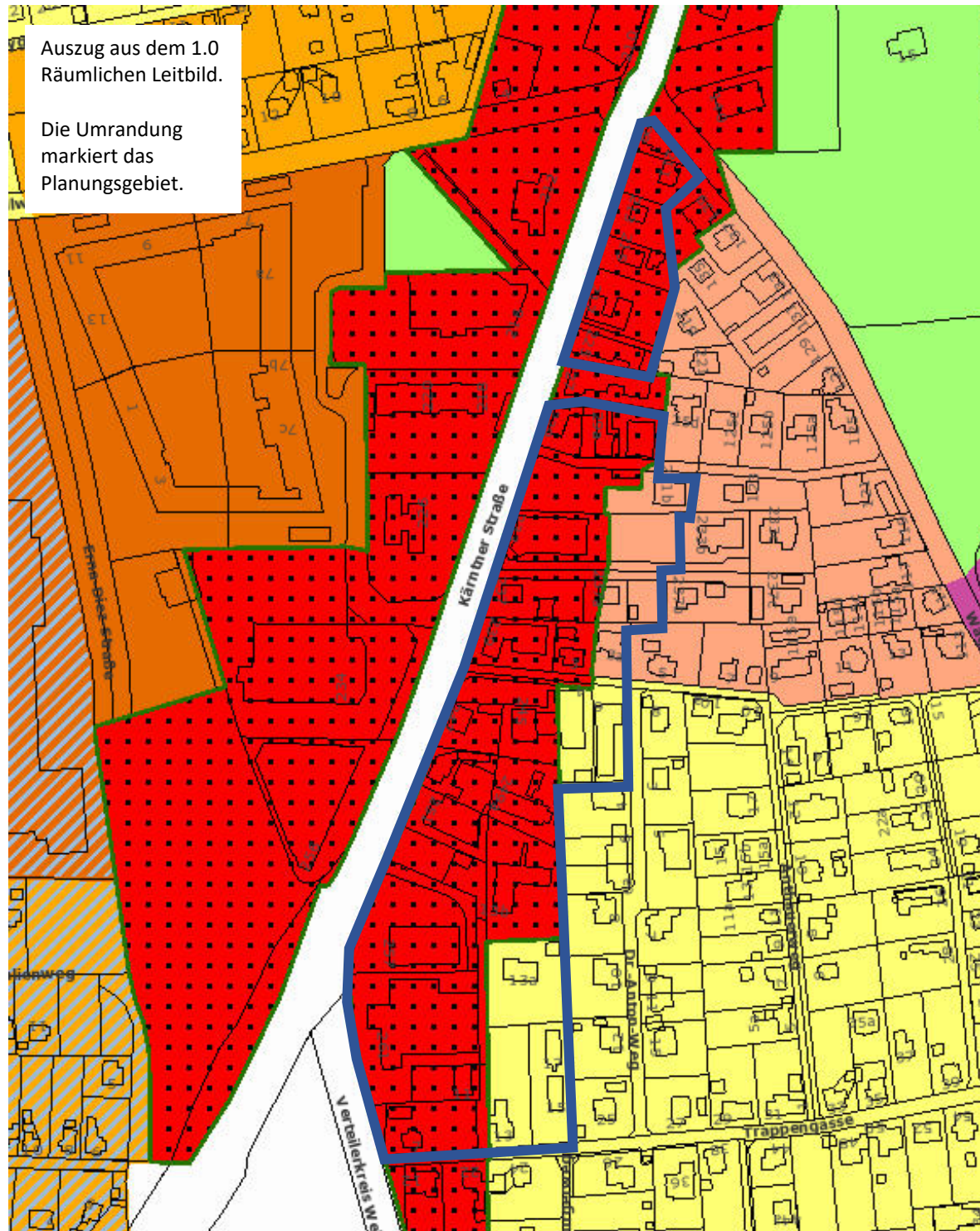
Eine Bushaltestelle der Buslinie 32 ist am nördlichen Rand des Planungsgebietes (innerhalb des 300 m-Radius) gegeben.

- Einkaufszentren (Deckplan 5): Keine Festlegungen

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

Gemäß „Räumlichen Leitbild“ liegt der Planungsbereich innerhalb des Teilraumes Nr. 11 und ist in drei Bereichstypen aufgeteilt:

Der überwiegende Teil entlang der Kärntner Straße ist als „*Straßenrandbebauung*“ ausgewiesen. Im nördlichen Abschnitt des Planungsbereiches sind Teilbereiche als „*Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe*“ festgelegt, im Süden ist ein Teilbereich als „*kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels*“ definiert.



Bereichstyp "Straßenrandbebauung":

Rahmen der Geschosszahl:	mind. 3G (s. Teilraum)
Bebauungsweise:	geschlossen, gekuppelt
Lage zur Straße:	straßenraumbildend, straßenbegleitend
Funktionsdurchmischung:	Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – im straßenseitigen Erdgeschoß Tiefgarage (im Neubaufall); allenfalls Hochgaragen im Übergang zu stark emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben; (...)
Zulässige Parkierungsformen:	
Sonstige Festlegungen:	Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden

Bereichstyp "Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe":

Rahmen der Geschosszahl:	max. 3 G (siehe Teilraum)
Bebauungsweise:	offen
Lage zur Straße:	abgerückt, straßenbegleitend
Begrünung, Einfriedungen, etc.:	Begrünung der Vorgartenzone, Einfriedungen überwiegend blickdurchlässig, Erhalt des durchgrünten Charakters, Ausschluss von abschottenden flächigen Elementen
Zulässige Parkierungsformen:	Tiefgarage oder in Gebäude integriert; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße (d.h. max. 1 Stellplatz in offener Aufstellung pro 300 m ² Bauplatzgröße) zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topografie vereinbar
Sonstige Festlegungen:	Grundrißliche Proportionen der Hauptgebäude annähernd quadratisch, Ausschluss von offenen Erschließungen , Ausschluss von außenliegenden Bauteilen (Stiegenhäuser, Balkone u.dgl.), die in den Grenzabstand lt. Stmk. Baugesetz hineinragen; etwaige offene Stellplätze sind im Nahbereich der Straße anzuordnen

Bereichstyp "kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels":

Rahmen der Geschosszahl:	max. 3G
Bebauungsweise:	offen, gekuppelt, geschlossen
Lage zur Straße:	abgerückt, straßenbegleitend
Begrünung, Einfriedungen, etc.:	Allenfalls Erhalt bestehender zusammenhängender Grünflächen , Einfriedungen straßenseitig max. 1,50 m, zu den Nachbarn (gartenseitig) max. 1,80 m hoch und jeweils überwiegend blickdurchlässig, Ausschluss von abschottenden flächigen Elementen
Zulässige Parkierungsformen:	ins Gebäude integriert, in freier Aufstellung im Nahbereich der Straße allenfalls unter Berücksichtigung der charakteristischen Vorgartenzone
Sonstige Festlegungen:	Erhalt des durchgrünten Charakters; Allenfalls Aufnahme von Gebäudefluchten; Ausschluss von offenen Erschließungen

Ergänzende Festlegungen:

Erhalt zusammenhängender bauplatzübergreifender Grünflächen im Siedlungsgebiet.

Festlegungen für Werbe- und Ankündigungseinrichtungen gem. § 6a 1.0 RLB:

Die Festlegungen stellen einen maximalen Rahmen dar. Das Maß der Ausnutzung ist unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Situation und insbesondere unter Berücksichtigung der Parameter Maßstäblichkeit, Breite des Straßenraums, Beeinträchtigung von Sichtachsen, Fassadengeometrie, Häufung, Fernwirkung und Nutzung festzulegen. Die angegebenen Größen beziehen sich jeweils auf Einzelanlagen.

Bereichstyp „3b. Straßenrandbebauung überwiegend kommerziell genutzt“

Größe: Schriftzüge bzw. max. Großformat (= max. 9,99 m²)

Höhe: Höhenbeschränkung lt. Höhenprofil **; Dachwerbung (...)

Abstand zur Straße: Am Gebäude montiert bzw. Abstand lt. Höhenprofil **

****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)

Bereichstyp „Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe“:

Größe: Schriftzüge bzw. max. Kleinstformat (bis max. 0,50 m²)

Höhe: freistehende Werbeanlagen bis 2,50 m bzw.

An der Fassade: Parapethöhe 1. OG bzw. max. Oberkante 5,00 m

Abstand zur Straße: Am Gebäude montiert (...)

Bereichstyp „kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels“

Größe: Schriftzüge bzw. max. Kleinstformat (bis max. 0,50 m²)

Höhe: max. Oberkante 2,50 m

Abstand zur Straße: Am Gebäude montiert (...)

Hinweis zur Verordnung des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz über die Festlegung des Grünflächenfaktors (idGF.):

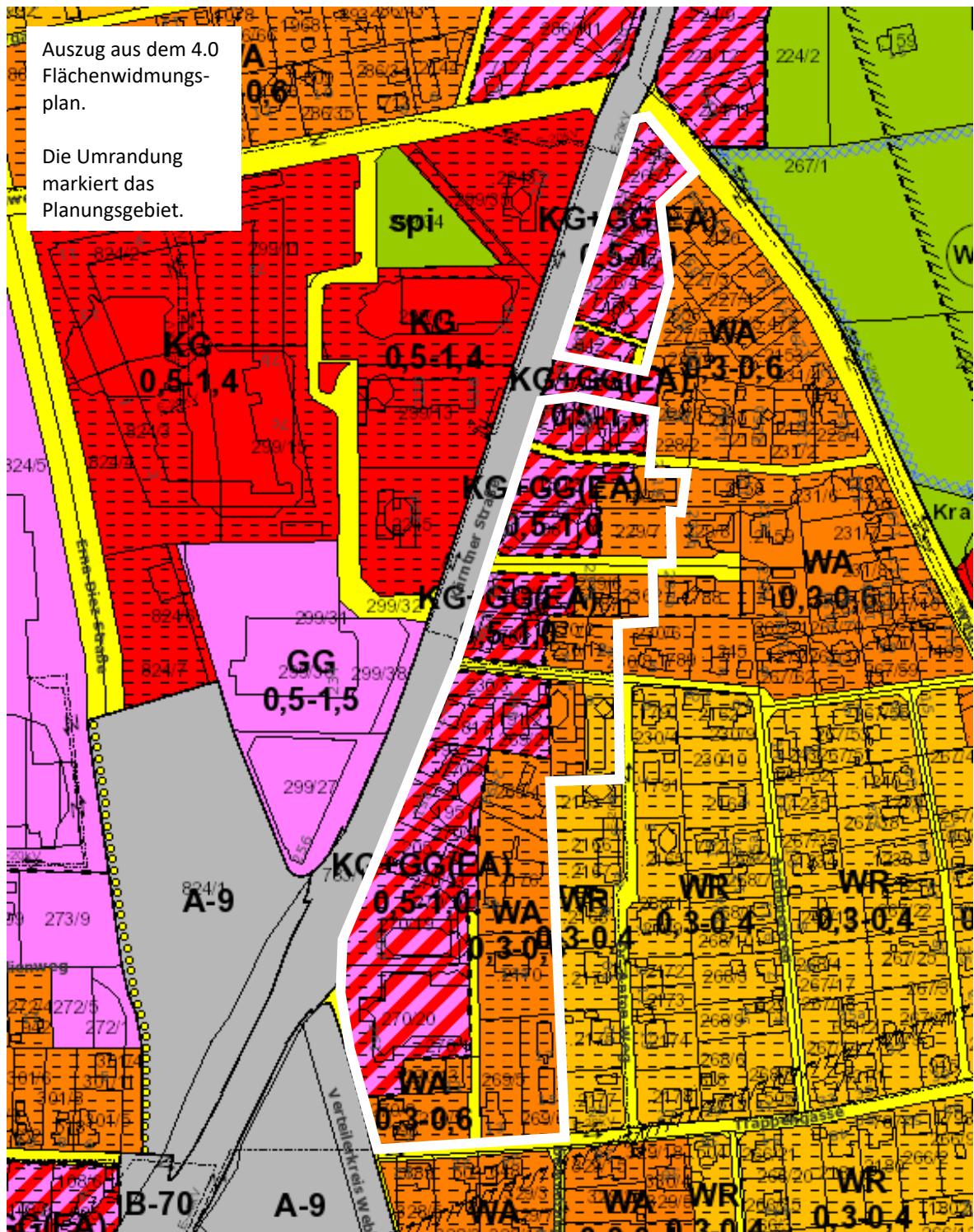
Innerhalb des Bereichstyps „Straßenrandbebauung“ ist bei einer gewerblichen Nutzung von min. 30 % der Bruttogeschossflächen ein Grünflächenfaktor von 0,4 einzuhalten (...). Im Bereichstyp „Villenviertel und offene Bebauung mäßiger Höhe“ ist ein Grünflächenfaktor von min. 0,7 nachzuweisen, im Bereichstyp „kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels“ ein Grünflächenfaktor von min. 0,6.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Überwiegend aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (bis ca. 2025)

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan innerhalb der „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 – 1,0. Teilbereiche am östlichen und südlichen Rand des Planungsbereiches sind als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,3 – 0,6 ausgewiesen.



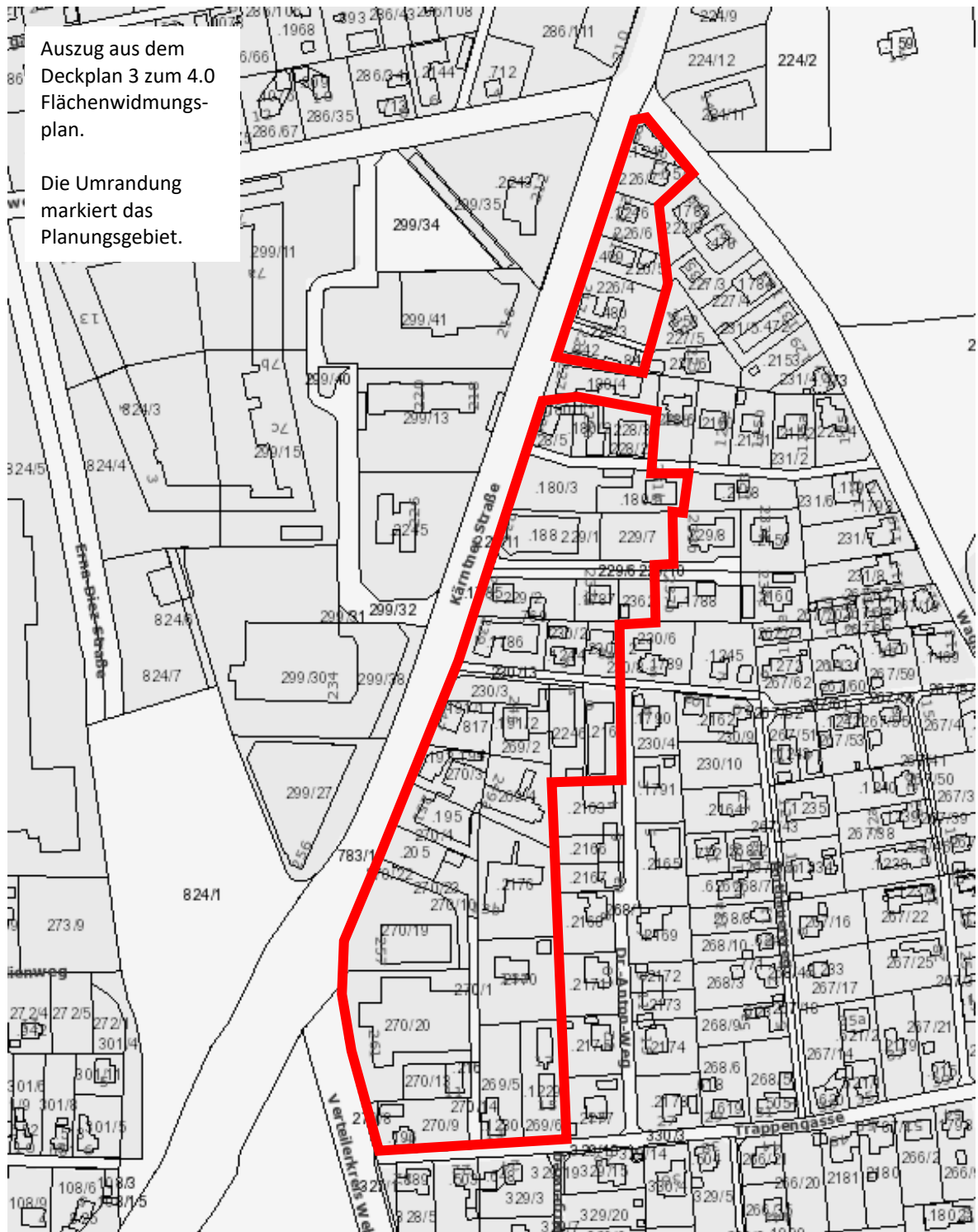
Der Planungsbereich ist beinahe vollständig als Sanierungsgebiet Lärm gekennzeichnet.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

- (1) ...
- (2) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden bei Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden bei Schienenverkehr – überschritten wird.

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

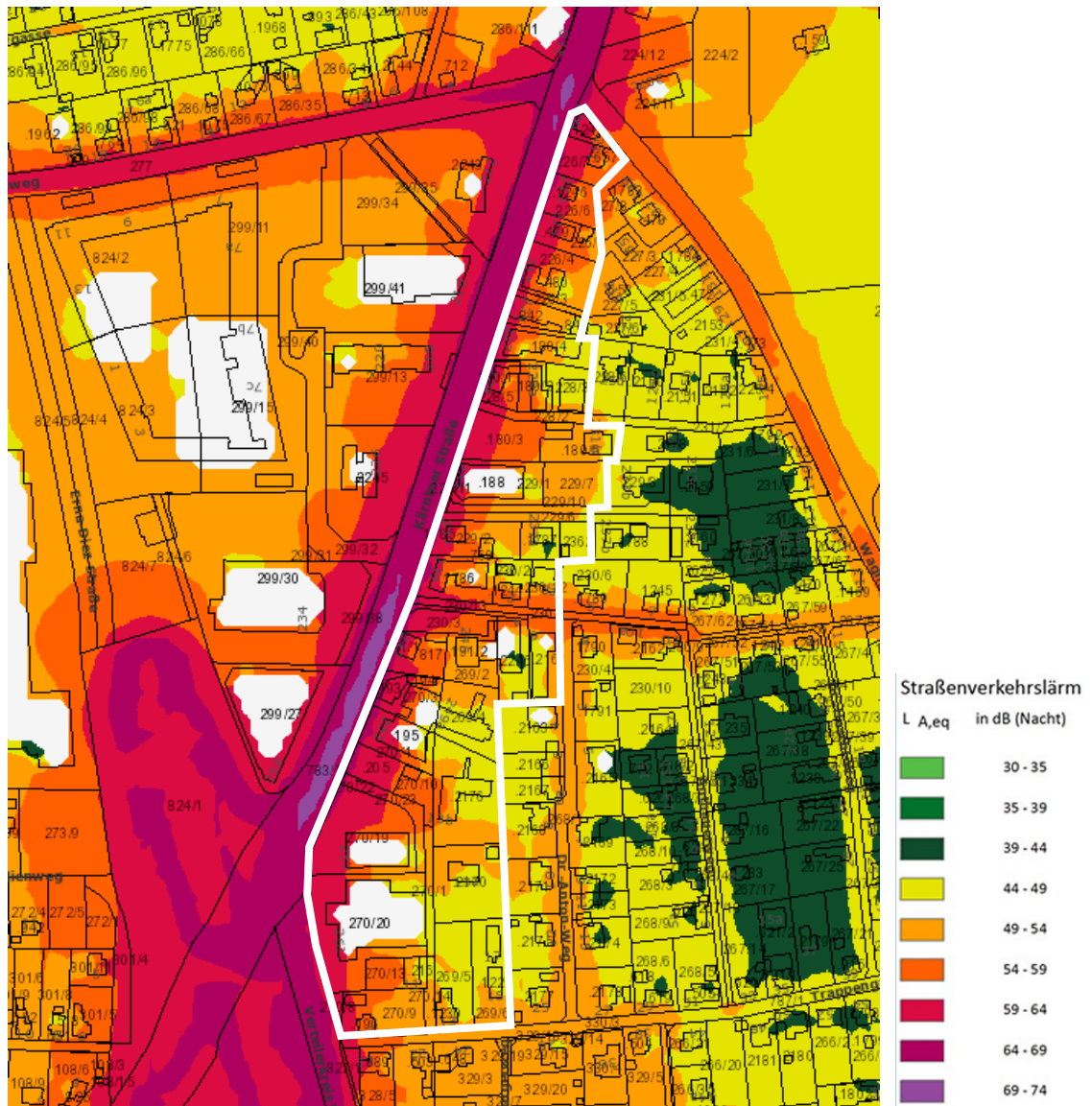
- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2) gem. § 30 (7) StROG 2010 idF LGBl. Nr. 140/2014 iVm § 10 Abs. 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan: (...)
Das gesamte Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinnenverbauung (Deckplan 3):
Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Gefährdungszonen.



- Baulandmobilisierungsplan (Deckplan 4): Es sind keine Mobilisierungsfristen festgelegt.

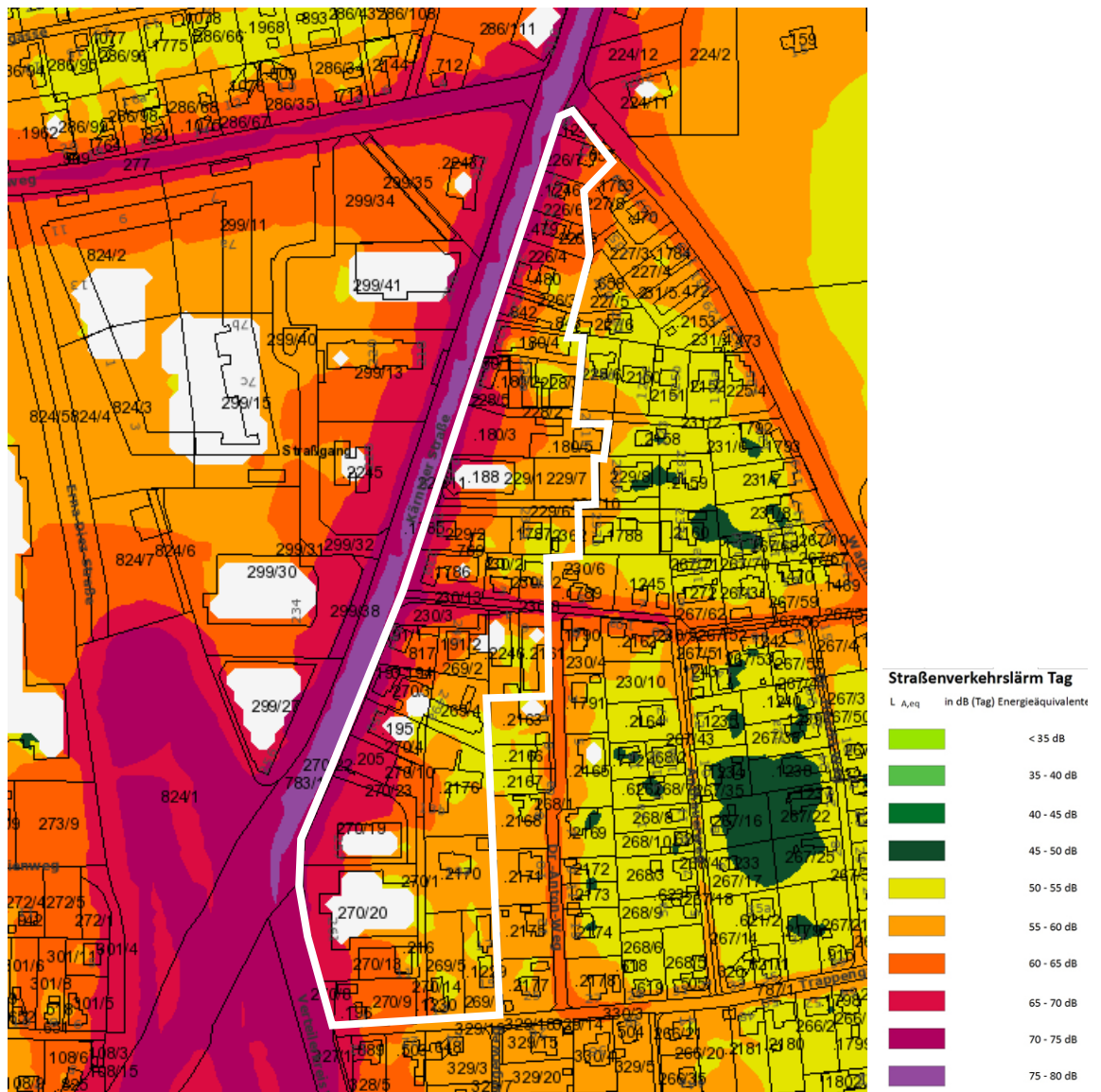
Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Das Planungsareal liegt im kommunalen Entsorgungsbereich.
- Verkehrslärmkataster *Straßenverkehrslärm Nacht* (Karte 2A)
Wie in der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan ersichtlich ist, werden entlang der Kärntner Straße bis zu 69 dB L_{Aeq} während der Nachtstunden (22-6h) erreicht.



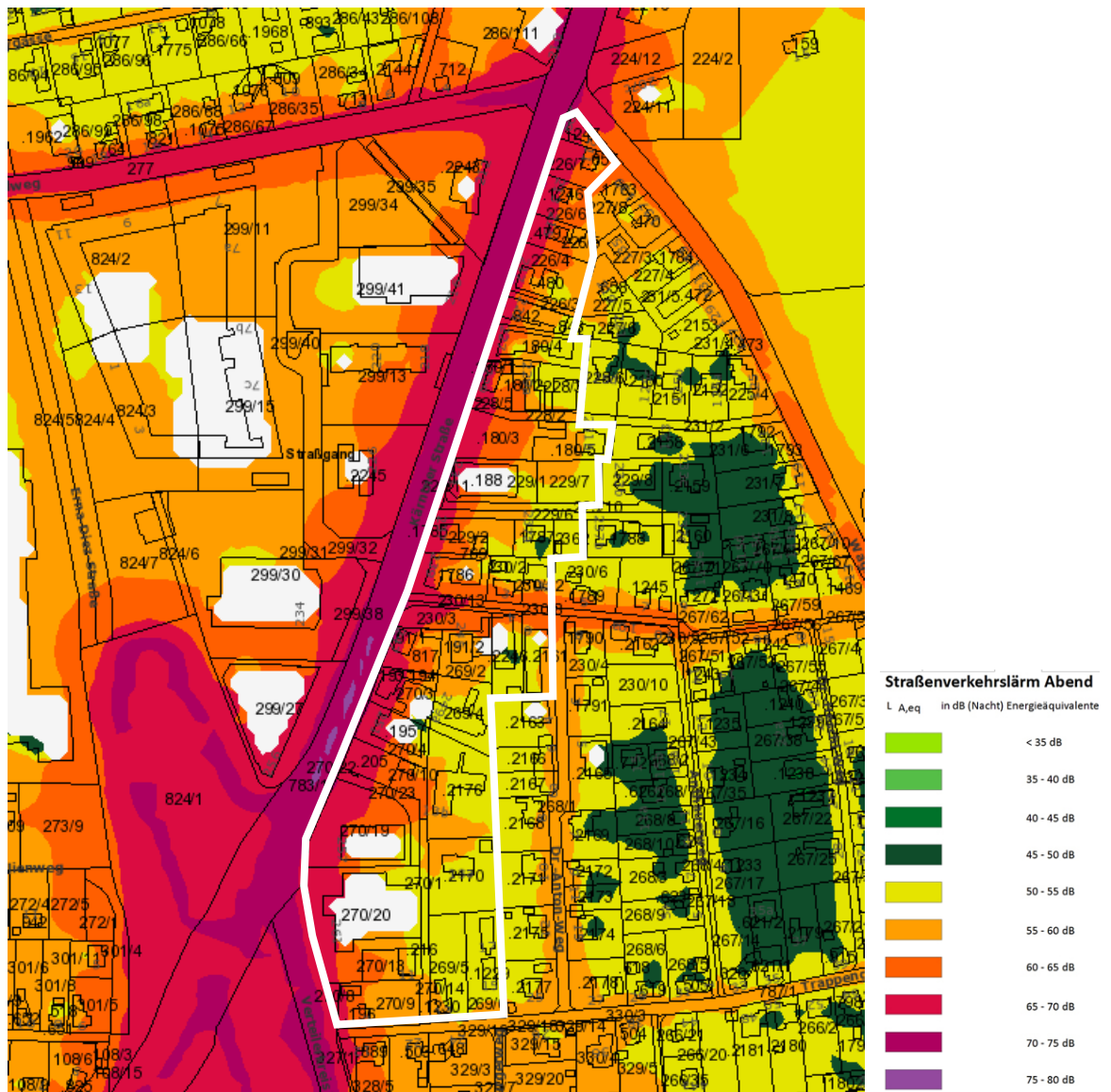
Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- *Bahn/ Fluglärm* (Karte 2B)
Kein Bahn-, oder Fluglärm im Planungsbereich.
- Verkehrslärmkataster *Straßenverkehrslärm Tag* (Karte 2C)
Wie in der Karte 2C zum 4.0 Flächenwidmungsplan ersichtlich ist, werden entlang der Kärntner Straße bis zu 75 dB L_{Aeq} während der Tagstunden (6-19h) erreicht.



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

- Verkehrslärmkataster *Straßenverkehrslärm Abend* (Karte 2D)
Wie in der Karte 2D zum 4.0 Flächenwidmungsplan ersichtlich ist, werden entlang der Kärntner Straße bis zu 75 dB $L_{A,eq}$ während der Abendstunden (19-22h) erreicht.



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

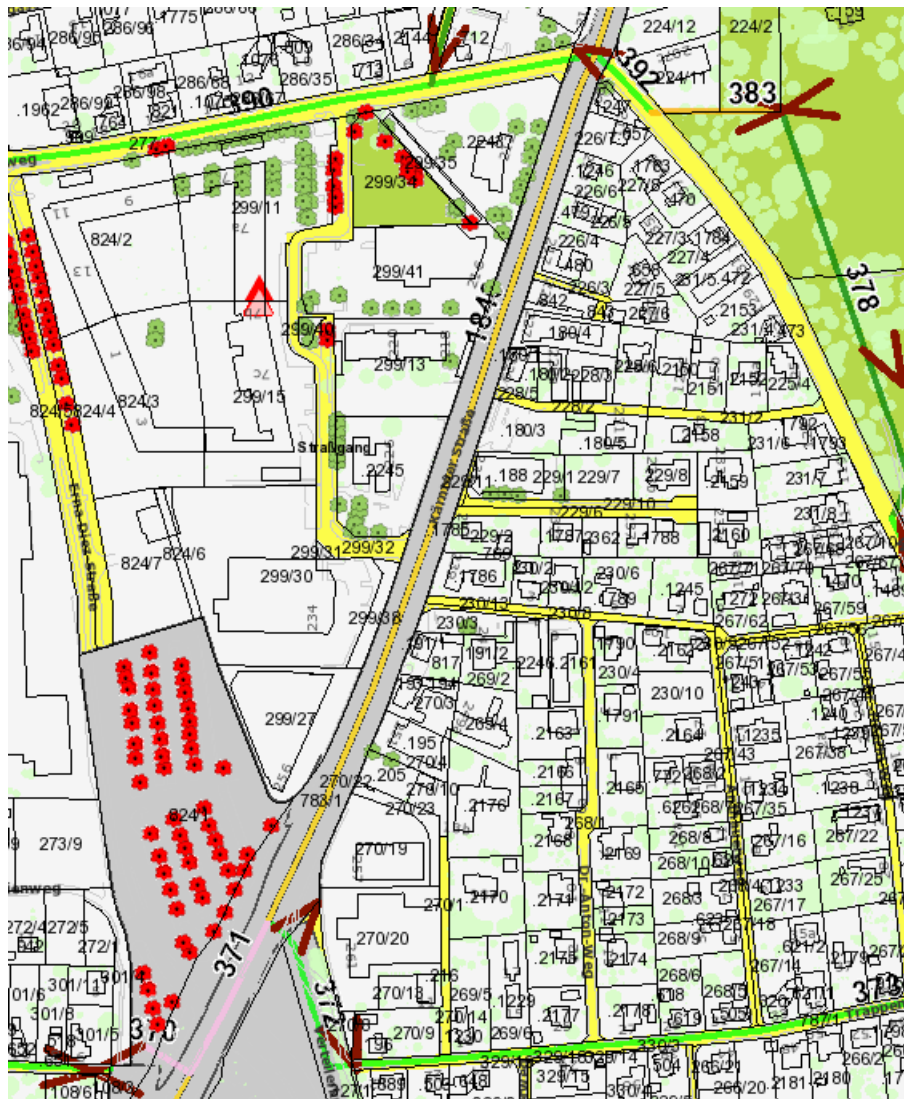
Stadtklimaanalyse:

- Klimatopkarte:
(6a) „Gartenstadtzonen West“ mit Murtalabwind (Randbereiche mit geringer Geschwindigkeit) und Flurwinden (Süd-Nord).
- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse
(7) Mittlere Blockbebauung, Vorrang FW (...), Gebäudeausrichtung N-S

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Der Planungsbereich liegt innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung.

Grünes Netz Graz (GNG):



Auszug aus den
GeoDaten – Grünes
Netz Graz

Der gelbe Pfeil
bezeichnet den
Bauplatz.

Das Grüne Netz in der vorliegenden Form wurde am 19.04.2007 vom Gemeinderat einstimmig beschlossen und bildet die fachliche Grundlage für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung, sowie auch für diverse Behördenentscheidungen.

Es ist ein klares Bekenntnis zur Grünstadt Graz, zu einem urbanen Naturerlebnis und einer auf die Maßstäblichkeit und Erlebnisfähigkeit des Menschen abgestimmten Stadtentwicklung.

Wie man anhand des vorliegenden Ausschnittes (gelbe Farbe) aus dem Grünen Netz Graz (GNG) erkennen kann, soll die Hauptverkehrsstraße – Kärntner Straße aufgewertet werden.

(Straßenräume gestalterisch aufwerten, vorhandene Grünelemente erhalten/pflegen).

Die Hauptverkehrsstraßen dienen in erster Linie dem motorisierten Individualverkehr und dem öffentlichen Verkehr (Buslinien). Dementsprechend hoch ist hier das Verkehrsaufkommen.

Gerade Einfahrtsstraßen sind jedoch für gestalterische Erscheinungsbild der Stadt von hoher Bedeutung - sie prägen den ersten Eindruck und sind somit Visitenkarten der Stadt.

In diesem Zusammenhang sollen bei der Erstellung von Bebauungsplänen bzw. im Zuge der Umsetzung entsprechender Bauvorhaben entlang der Kärntner Straße straßenbegleitende Baumreihen berücksichtigt werden.

Zudem ist erkennbar, dass die Grünverbindung entlang der Trappengasse am südlichen Rand des Planungsgebietes (hellgrüne Farbe) aufgewertet werden soll. (Grünverbindung und deren Funktionen aufwerten/verbessern).

- Situierung und Umgebung



Schrägaufnahme 1:

© Stadt Graz – Stadtvermessung; CaptureCat Befliegung 2022 # RI_51_4775; Blick in nördliche Richtung.

Das Planungsgebiet des 16.29.0 Bebauungsplans liegt an der östlichen Straßenseite der Kärntner Straße nördlich der Auffahrt zum Weblinger Kreisverkehr und erstreckt sich bis zur Kreuzung mit der Wagner-Jauregg-Straße bzw. dem Grillweg.

Wie in den Luftbildern ersichtlich, ist die Bebauung entlang der Kärntner Straße als heterogen zu beschreiben. Eine Bebauungsstruktur aus niedrigen, ehemals vorstädtischen Gebäuden im Wechsel mit gewerblich genutzten Hallenbauten oder Bürogebäuden prägt diese Hauptverkehrsachse.

Die Bebauung an der westlichen Straßenseite der Kärntner Straße zwischen der Kreuzung mit dem Grillweg und der Erna-Dietz-Straße (gegenüberliegend vom Planungsgebiet) wird durch drei hochragende Wohnhäuser älteren Datums, welche Gebäudehöhen zwischen rd. 30 – 60 m erreichen, und einen dazwischen liegenden Lebensmittelmarkt in abgerückter Lage sowie großflächige PKW-Stellflächen geprägt. Durch straßenseitige Grünflächen mit Baumpflanzungen sind an dieser Straßenseite straßenraumwirksame Grünelemente bereits vorhanden. Im westlichen Anschluss an diese straßenbegleitende Bebauungsstrukturen wurde im Bereich des Grillweges eine hofbildende Wohnanlage mit bis zu neun Geschossen und einer Gebäudehöhe von rd. 29 m errichtet.

Im östlichen Anschluss an den Bebauungsplanbereich besteht - bis zur Wagner-Jauregg-Straße im Osten - ein Wohngebiet mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern und Wohnanlagen welches über diverse Stichstraßen von der Kärntner Straße und der Wagner-Jauregg-Straße erschlossen wird.

Im Bereich südlich der Auffahrt zum Weblinger Kreisverkehr bestehen eine Tankstelle und ein mehrgeschossiges, bis zu 17 m hohes Bürogebäude mit vorgelagerten PKW-Abstellflächen.

- Topografie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist entlang der Kärntner Straße Richtung Norden leicht ansteigend; über die gesamte Länge des Planungsgebietes ist ein Höhenunterschied von rd. 1,5 m ablesbar. Innerhalb des Planungsbereiches sind vereinzelt (auf den Liegenschaften mit Wohnnutzung) Laub- und Nadelbäume erkennbar.

In den straßenseitigen Bereichen sind großteils flächige Bebauungen mit gewerblichen Nutzungen erkennbar, in den dahinterliegenden Wohngebieten sind kleinteilige Bebauungen in Form von niedrigen Einfamilienhäusern oder kleineren Wohnanlagen gegeben.



Schrägaufnahme 2:

Die Umrandung markiert den nördlichen Teilbereich des Planungsgebietes (Kärntner Straße Haus Nr. 209-233).

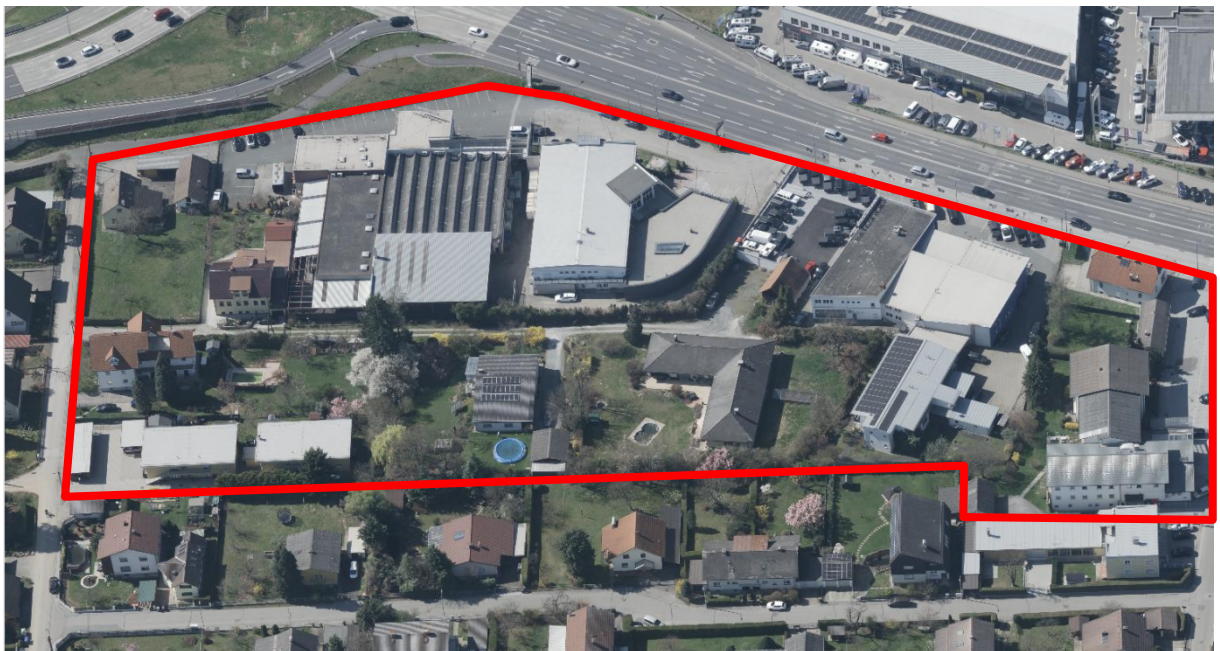
© Stadt Graz – Stadtvermessung; „CaptureCat“ Befliegung 2024 # BW_48_4368; Blick in westliche Richtung.



Schrägaufnahme 3:

Die Umrandung markiert den zentralen Teilbereich des Planungsgebietes (Kärntner Straße Haus Nr. 233-251 im Bereich der Kreuzung mit dem Dr.-Heschl-Weg).

© Stadt Graz – Stadtvermessung; „CaptureCat“ Befliegung 2024 # BW_48_4368; Blick in westliche Richtung.



Schrägaufnahme 4:

Die Umrandung markiert den südlichen Teilbereich des Planungsgebietes (Dr.-Heschl-Weg bis Trappengasse).

© Stadt Graz – Stadtvermessung; „CaptureCat“ Befliegung 2024 # BW_48_4368; Blick in westliche Richtung.

- Erschließung/ Verkehr/ Rad- und Fußwege

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Kärntner Straße und über den Weblinger Kreisverkehr zur Autobahn A9.

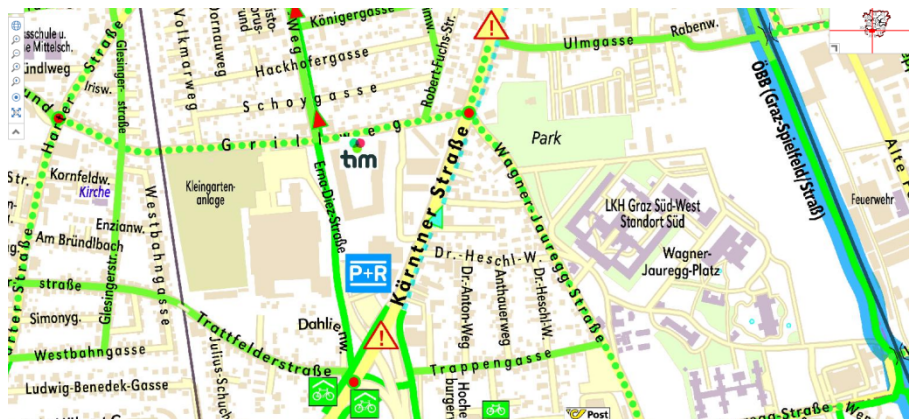
Das Planungsgebiet wird am nördlichen Rand von der (öffentlichen) Wagner-Jauregg-Straße begrenzt, im südlichen Teil des Planungsgebietes befinden sich mit dem Dr.-Heschl-Weg und der Trappengasse weitere Straßen (überwiegend) im öffentlichen Gut. Innerhalb des Planungsbereiches sind zudem mehrere private Stichstraßen vorhanden, welche als Erschließung für die östlich angrenzenden Grundstücke dienen.

Der Planungsbereich liegt innerhalb der Kategorie 1: „Innerstädtische Bedienqualität“ (Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende).

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

Haltestellen der Buslinien 32 und 65 sind im Kreuzungsbereich Kärntner Straße – Wagner-Jauregg-Straße gegeben; weitere Haltestellen der Buslinie 32 sind im Bereich Erna-Dietz-Straße vorhanden

Im Bereich Trappengasse und Erna-Dietz-Straße besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz. Die Hauptverkehrsachse Kärntner Straße ist in der aktuellen Form nur als beschränkt geeignete Radroute (Benutzung der richtungsgebundenen Busspur) dargestellt.



Auszug aus der Radkarte der Stadt Graz.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

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

Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich in der Kärntner Straße, dem Dr.-Heschl-Weg und in der Trappengasse.

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 7 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/ Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoff- und Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.

Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind, dem Aufkommen entsprechende, Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) für die anfallenden Abfälle 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 sind abrufbar unter:

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

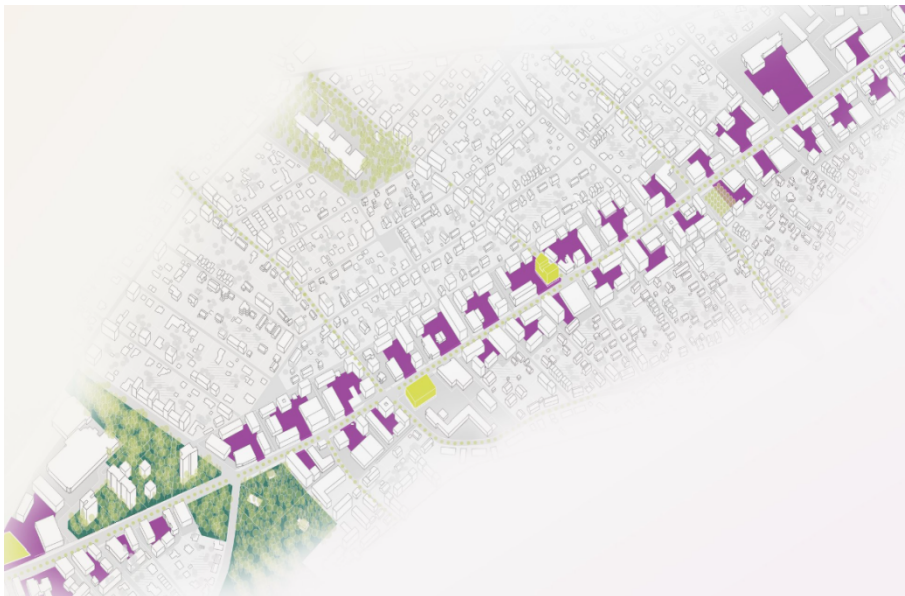
4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 und 9-10 der VO)

Grundsätzlich wird festgehalten, dass mit dem Beschluss von Bebauungsplänen keine direkten Auswirkungen auf rechtmäßige Bestände verbunden sind. Auf der (raumordnungsrechtlichen) Ebene der Bebauungsplanung werden ausschließlich städtebauliche Festlegungen (in den Themenbereichen Bebauung, Verkehr und Frei- und Grünraum) für das zukünftige Erscheinungsbild eines Gebietsbereiches definiert, welche ihre Wirkung ab Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes entfalten und somit in nachfolgenden (Bau-)Verfahren umzusetzen sind. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des 16.29.0 Bebauungsplanes ausschließlich innerhalb des festgelegten Gültigkeitsbereiches zur Anwendung kommen.

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

Für den Gebietsbereich entlang der Kärntner Straße (zwischen der Zufahrt zum Weblinger Kreisverkehr im Süden und dem Nahverkehrsknoten Don Bosco im Norden) wurde ein städtebaulicher Wettbewerb (*European 14 „Die produktive Stadt“*) durchgeführt; das hierbei eingereichte Projekt „*Backyard forward*“ des „*Kollektiv Nord Süd*“ wurde insbesondere aufgrund der gut auf die bestehenden Grundstücksstrukturen anwendbare Bebauungsstruktur als Grundlage für die weiteren Planungen entlang der Kärntner Straße (gem. Informationsbericht an den Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung am 19. März 2019) ausgewählt.



Auszug aus den Projektunterlagen zum Projekt „*Backyard forward*“ des „*Kollektiv Nord Süd*“ (aus dem städtebaulichen Wettbewerb *European 14 „Die produktive Stadt“*).

<http://www.kollektivnordsued.de>

Copyright © 2018
kollektivnordsued



Auszug aus den Projektunterlagen zum Projekt „Backyard forward“ des „Kollektiv Nord Süd“ (aus dem städtebaulichen Wettbewerb *Europas* 14 „Die produktive Stadt“).

<http://www.kollektivnordsued.de>

Copyright © 2018
kollektivnordsued

Das städtebauliche Konzept aus dem Wettbewerbsverfahren wurde (insbesondere im Hinblick auf verkehrlichen Mindestanforderungen für die Kärntner Straße sowie die konkrete Abgrenzung der Bebauungsplanpflicht im gegenständlichen Straßenabschnitt) überarbeitet. Mit dem daraus abgeleiteten und weiter entwickelten städtebaulichen Konzept wird das Ziel verfolgt, eine möglichst geschlossene, straßenraumbildende Bebauung mit einer städtebaulich adäquaten Höhe (von mindestens drei bis maximal sieben Geschossen) entlang der Kärntner Straße zu errichten, welche gleichzeitig eine lärmabschirmende Wirkung für die dahinterliegenden Wohngebiete besitzt. In

einigen Bereichen wird unter Berücksichtigung dieser städtebaulichen Zielsetzungen die Ausbildung straßenseitiger Vorplätzen bzw. Freiräume ermöglicht. Durch die Anordnung der Frei- und Grünflächen in den straßenabgewandten Bereichen eine intensiv begrünte Pufferzone im Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten ausgebildet.

Die im Bebauungsplan beschriebene Bebauungsstruktur entspricht (insbesondere hinsichtlich Bebauungsweise, Lage und Höhenentwicklung) den Zielsetzungen im 1.0 Räumlichen Leitbild, worin die Straßenrandbebauung als städtebauliche Zielsetzung für die Kärntner Straße - als wesentliche Einfahrtsstraße aus den südwestlichen Nachbargemeinden und Stadtbezirken in das Stadtzentrum – definiert ist.

Die möglichen Bebauungsdichten und Höhenentwicklungen reagieren einerseits auf die ausgedehnten Verkehrsflächen im südlichen Bereich der Zufahrt zum Weblinger Kreisverkehr und andererseits auf die an der westlichen Straßenseite bis zum Kreuzungsbereich mit dem Grillweg bestehenden, hochragenden Gebäudestrukturen.

Baufelder, Bebauungsweisen, Nutzungen

Das Planungsareal besteht derzeit aus rd. 70 Einzelgrundstücken welche überwiegend bereits bebaut sind. Zur besseren Nachvollziehbarkeit der getroffenen Festlegungen im 16.29.0 Bebauungsplan-Entwurf (bspw. hinsichtlich der Bebauungsweisen) wurden unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse (bei mehr als zwei Liegenschaften im gleichen Besitz) bzw. auf Grundlage der vorliegenden Projektstudie (für die Liegenschaften Kärntner Straße Nr. 209-213) sechs Baufelder definiert.

Baufelder	Grundstücke	Fläche
Baufeld A	Nr. .1247, .657, 226/7, .1246 und 226/6; KG Webling	ca. 1.185 m ²
Baufeld B	Gst. Nr. .180/1 und .180/2; KG Webling	ca. 965 m ²
Baufeld C	Gst. Nr. .769, .1785 und 229/2; KG Webling	ca. 995 m ²
Baufeld D	Gst. Nr. .191/2, .2246, 230/3 und 269/2; KG Webling	ca. 2.580 m ²
Baufeld E	Gst. Nr. .193, .194, .195, .205, 269/4, 270/3 und 270/4; KG Webling	ca. 3.770 m ²
Baufeld F	Gst. Nr. .196, 270/8 und 270/9; KG Webling	ca. 1.525 m ²

Die im vorliegenden 16.29.0 Bebauungsplan-Entwurf getroffenen Festlegungen zur Bebauungsweise zielen darauf ab, unter Berücksichtigung der bestehenden Stichstraßen als Zufahrten zu den Liegenschaften in zweiter Reihe möglichst geschlossene Gebäudefronten als lärmabschirmende Bebauung entlang der Kärntner Straße umzusetzen.

Für die dahinterliegenden Liegenschaften mit Wohnnutzung wurde unter Berücksichtigung der Festlegungen im 1.0 Räumlichen Leitbild überwiegend die offene Bebauungsweise definiert.

Aus den, im 4.0 Flächenwidmungsplan definierten Nutzungen, kann abgeleitet werden, dass die Bereiche entlang der Kärntner Straße als Versorgungszone für die ausgedehnten, dahinterliegenden Wohngebiete dienen sollen. Demnach soll insbesondere in den straßenseitigen Erdgeschossbereichen ein breiter Mix an Geschäftsnutzungen entstehen. Unter Berücksichtigung dieser städtebaulichen Zielsetzungen und unter Bezugnahme auf die bestehenden Lärmemissionen entlang der Kärntner Straße als Hauptverkehrsachse wurde im Bebauungsplan-Entwurf die Wohnnutzung für die straßenseitigen Erdgeschossbereiche ausgeschlossen.

Durch die geplante Gebäudelage und die vorgesehenen, begleitenden Gehwege und Begrünungsmaßnahmen im (zukünftigen) öffentlichen Straßenraum wird somit eine urbane und kommunikative Erdgeschosszone ermöglicht.

Bebauungsgrad, Bebauungsdichte bzw. Bruttogeschossflächen, Bodenversiegelung

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

Der Bebauungsgrad wurde für Bereiche mit der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ unter Berücksichtigung der Bebauungsdichte-Festlegungen im 4.0 Flächenwidmungsplan und der möglichen Höhenentwicklung gemäß 1.0 Räumlichen Leitbild sowie insbesondere zur Sicherstellung eines adäquaten Anteils an Freiflächen für die Wohnnutzung mit max. 0,3 festgelegt. Aufgrund der erforderlichen Erweiterung der Verkehrsflächen entlang der Kärntner Straße sowie im Zusammenhang mit der Nutzung „Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss“ bzw. der geplanten Umsetzung von gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss wurde der Bebauungsgrad für die übrigen Liegenschaften im Planungsbereich mit max. 0,5 bzw. für das Baufeld A mit max. 0,75 definiert.

Für Liegenschaften mit der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ bleibt die Bebauungsdichte-Festlegung aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan erhalten.

Im Hinblick auf einen flächenschonenden Umgang mit dem Bauland sowie zur Umsetzung der großräumigen städtebaulichen Zielsetzungen für die Kärntner Straße wird die maximale Bebauungsdichte für Grundstücke mit der Nutzungsüberlagerung „Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss“ erhöht. Für diese Liegenschaften wird jeweils die maximal zulässige Bruttogeschossfläche je Grundstück bzw. je Baufeld (gemäß Darstellung in der nachstehenden Tabelle) definiert. Basis für die Festlegung der maximalen Bruttogeschossflächen ist jeweils die (aktuell) im 4.0 Flächenwidmungsplan ausgewiesene Baulandfläche (vgl. 2. Spalte)

Die Erhöhung der maximalen Bebauungsdichte erfolgt insbesondere, um eine zukünftige Abtretung der erforderlichen Verkehrsflächen für die geplante Verbreiterung des Straßenquerschnitts der Kärntner Straße (in das öffentliche Gut) sowie die Umsetzung einer möglichst geschlossenen Bebauung mit mindestens drei Geschossen als Lärmschutz für die dahinterliegenden Wohngebiete zu ermöglichen.

In zwei Bereichen ist zudem die Setzung städtebaulicher Akzente als Reaktion auf die bestehenden Verkehrs- und Bebauungsstrukturen vorgesehen. Einerseits soll am nördlichen Ende des Planungsgebietes, direkt an der Kreuzung der Kärntner Straße mit der Wagner-Jaruregg-Straße und dem Grillweg, ein bis zu siebengeschossiges Gebäude als städtebauliches Gegenüber zu den bestehenden Hochpunkten an der westlichen Straßenseite der Kärntner Straße ermöglicht werden, um einen Akzent im direkten Kreuzungsbereich zu setzen. Andererseits soll im südlichen Abschnitt des Planungsgebietes als Reaktion auf die ausgedehnten Verkehrsflächen im Bereich der Auffahrt von der Kärntner Straße zum Weblinger Kreisverkehr (und dem gegenüberliegenden Park-and-Ride-Parkplatz an der Erna-Dietz-Straße) ein ebenfalls bis zu siebengeschossiger Hochpunkt gesetzt werden. Eine bis zu siebengeschossige Bebauung wurde in diesem Sinne auch im Gültigkeitsbereich des 16.32.0 Bebauungsplanes „Kärntner Straße – Trattfelderstraße“ berücksichtigt.

Grundstück Nr. bzw. Baufeld (Adresse):	(Brutto-)Baulandfläche gem. 4.0 FLÄWI	Maximale Bruttogeschossfläche:
Baufeld A (Kärntner Straße 209-213)	2.045 m ²	max. 3.700 m ²
.479 und 226/5 (Kärntner Straße 215)	800 m ²	max. 960 m ²
.480 und 226/4 (Kärntner Straße 217)	1.395 m ²	max. 1.675 m ²
842 (Kärntner Straße 225)	600 m ²	max. 720 m ²
228/3 (Kärntner Straße 227)	730 m ²	max. 875 m ²
Baufeld B (Kärntner Straße 229 und 229a)	1.175 m ²	max. 1.410 m ²
.180/3	1.430 m ²	max. 1.715 m ²
.188 und 229/1 (Kärntner Straße 233)	1.405 m ²	max. 1.685 m ²

Baufeld C	1.165 m ²	max. 1.400 m ²
.1786 (Kärntner Straße 239)	1.215 m ²	max. 1.455 m ²
Baufeld D; ohne Gst. Nr. .2246 (WA-Nutzung) (Kärntner Straße 245)	1.585 m ²	max. 2.020 m ²
.191/1 und 817 (Kärntner Straße 247)	845 m ²	max. 1.015 m ²
Baufeld E; ohne Gst. Nr. 269/4 (WA-Nutzung) (Kärntner Straße 251)	2.715 m ²	max. 3.260 m ²
270/19 (Kärntner Straße 257)	2.695 m ²	max. 3.235 m ²
270/20 (Kärntner Straße 261)	4.545 m ²	max. 8.200 m ²

Der „Grad der Bodenversiegelung“ wird in der Stadt Graz durch die „Verordnung des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 6. Juli 2023 über die Festlegung des Grünflächenfaktors“ definiert. Gemäß vorliegender Verordnung zum 16.29.0 Bebauungsplan ist diese im Zuge der nachgereichten Bewilligungsverfahren verpflichtend anzuwenden und auf Basis konkreter Eireichpläne (insbesondere eines entsprechenden Außenanlagenplans) zu prüfen. In diesem Zusammenhang wird festgestellt, dass die entsprechende Verordnung zum Grünflächenfaktor deutlich weitreichendere Festlegungen enthält, als die Bestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes zum „Grad der Bodenversiegelung“ und somit jedenfalls von einer Übereinstimmung mit den inhaltlichen Zielsetzungen im Sinne der Mindestvorgaben des Steiermärkischen Baugesetzes auszugehen ist.

Baugrenzlinien, Baufluchtlinien, Höhenzonierungslinien, Tiefgaragen

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

Die Lage der Baufluchtlinie entlang der Kärntner Straße berücksichtigt den erforderlichen Straßenquerschnitt (inklusive dem geplanten Geh- und Radwegausbau) sowie die großräumige Zielsetzung einer straßenraumbildenden Bebauung entlang der Einfahrtsstraße. Die Lage des Grünstreifens zwischen Gehweg und Fahrbahn im öffentlichen Straßenraum kann einen ausreichenden Abstand der geplanten Baumreihe zum zukünftigen Gebäude gewährleisten. Im Anschluss an die Bestandsbebauung Kärntner Straße Nr. 227 wurden auch straßenseitig Baugrenzlinien festgelegt; in diesem Bereich ist eine Anpassung des Straßenquerschnitts sowie eine Reaktion in der Gebäudestellung gegenüber dem Bestandsgebäude außerhalb des Planungsgebietes (beispielsweise durch die Berücksichtigung eines straßenseitigen Vorplatzes) eventuell im konkreten Bauverfahren erforderlich.

Die Festlegungen der Höhenzonierungslinien ermöglichen Baukörper mit Gebäudetiefen für Büronutzungen in den Obergeschossen bzw. flächige Erdgeschossbereiche für gemischte Gewerbenutzungen.

Entlang der Querstraßen soll durch die festgelegten Baufluchtlinien eine straßenbegleitende Bebauung mit einer straßenseitigen Vorgartenzone mit einer entsprechenden Begrünung sichergestellt werden. Die Baugrenzlinien für Liegenschaften mit der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ sollen die Umsetzung annähernd quadratischer Grundrisse bei Gebäuden innerhalb des Bereichstyps „Villenviertel und offenen Bebauung mäßiger Höhe“ gem. 1.0 Räumliches Leitbild bzw. den Erhalt bzw. die Umsetzung *zusammenhängender bauplatzübergreifender Grünflächen* innerhalb des Bereichstyps „kleinteilig strukturierte Gebiete außerhalb des Grüngürtels“ sicherstellen.

In den Übergangsbereichen zwischen den Nutzungskategorien „Kerngebiet und Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss“ und „Allgemeines Wohngebiet“ sind gemäß Plandarstellung Grünflächen mit Baumpflanzungen herzustellen. Diese Grünflächen dürfen nicht mit Tiefgarage oder sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen unterbaut werden.

Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer, lichte Raumhöhe

Die Höhenentwicklung (Festlegung der Geschossanzahl und der maximalen Gebäudehöhen) innerhalb des gegenständlichen Planungsbereiches sichert die Umsetzung der Zielsetzungen im 1.0 Räumlichen Leitbild, worin die Straßenrandbebauung mit mindestens drei Geschossen als städtebauliche Zielsetzung für die Kärntner Straße - als wesentliche Einfahrtsstraße aus den südwestlichen Nachbargemeinden und Stadtbezirken in das Stadtzentrum – definiert ist. In zwei Bereichen am nördlichen und südlichen Rand des Planungsbereiches ist zudem die Setzung städtebaulicher Höhen-Akzente als Reaktion auf die bestehenden Verkehrs- und Bebauungsstrukturen vorgesehen. Die Festlegung der maximalen Gebäudehöhen korreliert mit den Festlegungen im 16.32.0 Bebauungsplan „Kärntner Straße – Trattfelderstraße“.

Bei Gründächern ist die Höhe der Vegetationsschicht mit mind. 15 cm (Vegetationsschicht mit Drainfunktion) herzustellen; unter Berücksichtigung der maximalen Gebäudehöhen können auch intensive Gründächer (mit höheren Vegetationsschichten) umgesetzt werden. 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.

Technische Aufbauten auf flach geneigten Dächern (mit bis zu 10° Neigung) sind im Hinblick auf gestalterische Aspekte um 3,0 m vom Dachsaum abzurücken und mit einem Sichtschutz zu verkleiden.

Photovoltaikanlagen (und dergleichen) sind auf flach geneigten Dächern (mit bis zu 10° Neigung) mit einer Dachbegrünung zu kombinieren und möglichst dachbündig oder flach aufliegend mit genügend Abstand zur Dachkante zu errichten.

Unter Berücksichtigung dieser städtebaulichen Zielsetzungen und unter Bezugnahme auf die bestehenden Lärmemissionen entlang der Kärntner Straße als Hauptverkehrsachse wurde im Bebauungsplan-Entwurf ein Ausschluss der Wohnnutzung für das straßenseitige Erdgeschoss festgelegt. Zur Sicherstellung der gewerblichen Nutzungen in der Erdgeschosszone wurde eine Mindest-Raumhöhe von 3,50 m für diese Bereiche festgelegt.

Formale Gestaltung

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

Aus Gründen des Klimaschutzes und vor allem der sommerlichen Aufheizeffekte von dunklen Fassaden, wurde die aktuell gültige Festlegung zum Hellbezugswert (gem. § 7c, 4.08 STEK) in die Verordnung übernommen. Der Hellbezugswert (HBW) ist ein Maß für die Helligkeit von Oberflächen. Ein Wert von 100 entspricht der Helligkeit einer absolut weißen Oberfläche. Dem entsprechend steht die Null für eine absolut schwarze Oberfläche. Der Hellbezugswert beschreibt den Anteil des auf eine Oberfläche auftreffenden sichtbaren Lichts, der von dieser Oberfläche zurückgeworfen (reflektiert) wird. Diesen Reflexionsgrad einer bestimmten Farbe setzt man in das Verhältnis zwischen dem Schwarzpunkt (Null) und Weißpunkt (100).

Der Hellbezugswert gilt für Zu- und Neubauten sowie für Fassadenneugestaltungen (z.B. thermische Sanierungen, Färbungen usw.).

Die Fassade ist ein gestalteter, oft repräsentativer Teil der sichtbaren Hülle eines Gebäudes. Der Hellbezugswert gilt für alle opake Fassadenbereiche/-materialien, wobei untergeordnete Bauteile abweichen dürfen. Belichtungsflächen (Fenster, Türen, ...) und verglaste Bereiche sind davon ausgenommen. Auch bei mehrschaligen Fassaden ist der Hellbezugswert von allen maßgeblichen

Fassadenbauteilen einzuhalten. Additive bzw. bewegliche Fassadenteile (Sonnenschutz, Rollos, Jalousien, ...) müssen den festgelegten Hellbezugswert ebenso einhalten.

Des Weiteren wurde eine allgemein formulierte Beschränkung für das Ausmaß von Glasflächen und reflektierende Metallfassaden, bezogen auf die jeweilige Ansichtsfläche eines Gebäudes getroffen. Die Beurteilung erfolgt im Zuge der nachgereichten Verfahren auf Basis konkreter Projektpläne; die gesetzlichen Mindestanforderungen für Belichtungsflächen für Innenräume (Lichteintrittsfläche) sind davon natürlich ausgenommen.

Bezogen auf die Materialität der Fassade wird darauf hingewiesen, dass Compositbaustoffe ebenso klimaschädlich sind wie erdölgenerierte Produkte. Im Sinne eines umweltbewussten Bauens wird an die Verantwortung aller appelliert, ökologisch einwandfreie Lösungen zu realisieren. Compositbaustoffe und erdölgenerierte Produkte sollen vermieden werden.

Werbeanlagen:

Unter Berücksichtigung der geplanten Gebäudestrukturen und der städtebaulichen Zielsetzungen für die Kärntner Straße wurden die Festlegungen des 1.0 Räumlichen Leitbildes bezüglich Werbeanlagen näher definiert. Insbesondere wird die Lage von Werbeeinrichtungen überwiegend auf die Erdgeschossbereiche entlang der Kärntner Straße mit den, gemäß Bebauungsplan möglichen gewerblichen Nutzungen (Ausschluss der Wohnnutzung) beschränkt.

In Bereichen entlang der Kärntner Straße, wo die Errichtung von Werbepylonen möglich erscheint (bspw. bei Vorplätzen oder zwischen Gebäuden) sind diese auf eine maximale Höhe von 5,00 m beschränkt.

Auf Liegenschaften mit Wohnnutzung (gem. 4.0 Flächenwidmungsplan) ist die Errichtung von Werbeanlagen an der Fassade bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig, die Errichtung von Werbepylonen ist in diesen Bereichen ausgeschlossen.

Diese Einschränkungen zielen aus gestalterischer Sicht auf eine gesteigerte Qualität im öffentlichen Straßenraum und im Erscheinungsbild von Werbeanlagen durch die Umsetzung von Schriftzügen sowie die verbesserte Einfügung von flächigen Werbeelementen in die Fassadengestaltung von Gebäuden ab.

Einfriedungen und Lärmschutzwände:

Lärmschutz wird im gegenständlichen 16.29.0 Bebauungsplan grundsätzlich durch die Baukörperstellung (insbesondere durch eine straßenbegleitende Lage und entsprechende Höhe der Baukörper) selbst berücksichtigt. Die Gestaltungsvorgaben für Einfriedungen sowie der Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden erfolgt aufgrund der Auswirkungen derartiger Baumaßnahmen auf das gewünschte Erscheinungsbild der angrenzenden öffentlichen Straßenräume; dabei soll insbesondere das Verdecken von straßenseitigen Plätzen und Vorgartenbereichen (in den Bereichen mit Wohnnutzung) durch geschlossene Einfriedungen und Lärmschutzeinrichtungen verhindert werden.

Bestehende Gebäude

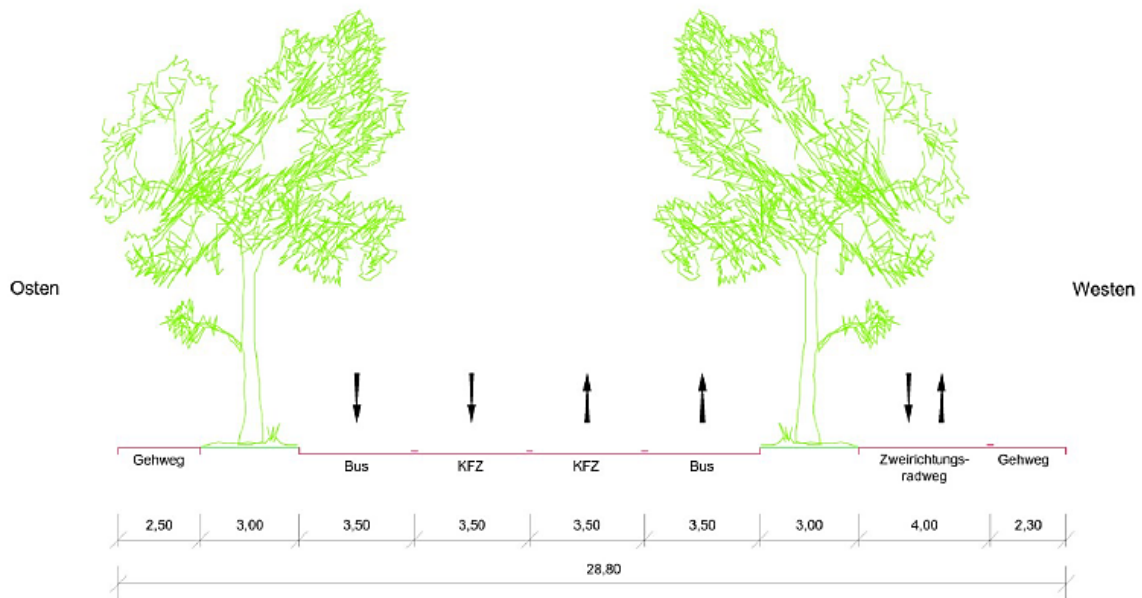
Bei Bestandsgebäuden bzw. Gebäudeteilen außerhalb der zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind ausschließlich Umbauten und Umnutzungen zulässig.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN (siehe dazu § 7 der VO)

Die Verkehrserschließung erfolgt im Wesentlichen über die bestehende Landesstraße Kärntner Straße und die Gemeindestraßen Dr.-Heschl-Weg und (über den Dr.-Anton-Weg zur)

Trappengasse. Vor allem im nördlichen Abschnitt des Planungsbereiches bestehen mehrere (private) Stichstraßen zur Erschließung der dahinterliegenden Grundstücke.

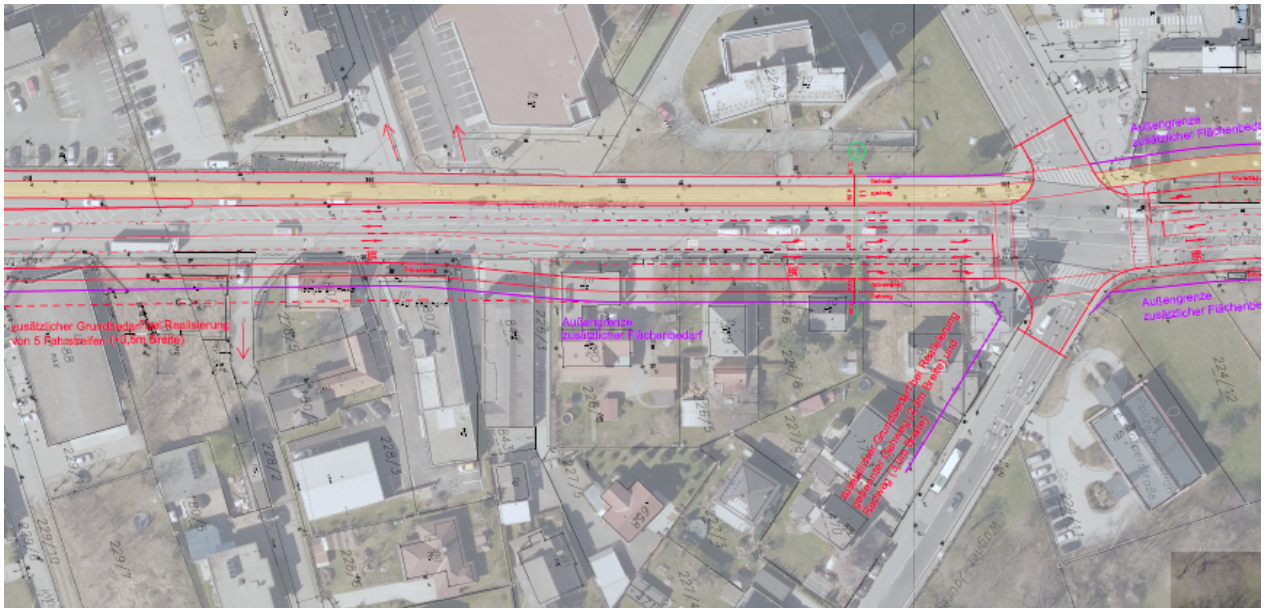
Für die Kärntner Straße wurde gemeinsam vom Land Steiermark und der Stadt Graz eine generelle Querschnittsplanung beauftragt. Entlang der westlichen Straßenseite der Kärntner Straße ist gemäß dieser (nachstehend im generellen Straßenquerschnitt dargestellten) Planung die Errichtung eines, durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennten, Geh- und Radweges geplant; an der östlichen Straßenseite sollen ein weiterer Grünstreifen mit Baumpflanzungen und ein breiter Gehweg errichtet werden.



Darstellung des generellen Straßenquerschnitts für die Kärntner Straße: Planung von ZIS+P Verkehrsplanung Sammer & Partner Ziviltechniker Ges.m.b.H im Auftrag der Steiermärkischen Landesregierung; Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau im Rahmen von „Radmobil Graz 2030“



Darstellung der konkreten Straße-Planung für den südlichen Abschnitt des gegenständlichen Planungsbereiches (Kärntner Straße Nr. 233 – 261). Planung von ZIS+P Verkehrsplanung Sammer & Partner Ziviltechniker Ges.m.b.H



Darstellung der konkreten Straße-Planung für den nördlichen Abschnitt des gegenständlichen Planungsbereiches (Kärntner Straße Nr. 209 – 233). Planung von ZIS+P Verkehrsplanung Sammer & Partner Ziviltechniker Ges.m.b.H

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

Für die beschriebenen Ausbauvorhaben sind entlang der Kärntner Straße Abtretungsflächen im Ausmaß von rd. 3.450 m² erforderlich.

Aufgrund der besonderen Lage des Baufeldes A direkt im Kreuzungsbereich (und der zusätzlich erforderlichen Abbiegespur in der Kärntner Straße) wurde die zulässige Zu- und Abfahrt für das Baufeld A an der Wagner-Jauregg-Straße im Plan eingetragen.

Ansonsten sind Zufahrten grundsätzlich in Abhängigkeit von den geplanten Baumaßnahmen (und daraus resultierender Änderungen der Bestandszufahrten) in den nachgeordneten Verfahren zu beurteilen. Diesbezüglich wird auf die Zuständigkeit des Landes Steiermark für Zufahrten an der Kärntner Straße hingewiesen.

Unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Ausbauvorhaben inklusive straßenbegleitender Grünstreifen und Gehwege ist jedenfalls die Reduktion und Bündelung von Zufahrten (auf die bestehenden Stichstraßen) und die Errichtung von Bauplatz- bzw. Grundstücksübergreifenden Tiefgaragen zielführend, wobei die Zu- und Abfahrten in der Kärntner Straße jedenfalls richtungsgebunden erfolgen.

Ruhender Verkehr:

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurden für den gegenständlichen Planungsbereich unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen für den betreffenden Gebietsbereich (insbesondere ÖV-Anbindung, Ausstattung mit Nahversorgungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen) differenzierte Vorgaben zum PKW-Stellplatzschlüssel für Wohnnutzung und sonstige Nutzungen festgelegt.

Die festgelegten Werte stellen jeweils die Ober- bzw. Untergrenze dar:

Für neu errichtete Wohngebäude ist je 65 - 80 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz erforderlich. Beim Neubau von Bürogebäuden sind je Dienstnehmer:in zwischen 0,22 und 0,49 PKW-Abstellplätze herzustellen.

Beim Neubau von Gewerbe- und Handelsbetrieben sind je Dienstnehmer:in zwischen 0,17 und 0,32 PKW-Abstellplätze herzustellen.

Entsprechend den Festlegungen im 1.0 Räumlichen Leitbild sind die PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen, in Hochgaragen innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien oder im Gebäude integriert zu errichten.

Im untergeordneten Ausmaß können auch Abstellflächen im Freien errichtet werden; dabei ist das Ausmaß der zulässigen PKW-Abstellplätze unter Bedachtnahme auf einen möglichst geringen Versiegelungsgrad und einen flächenschonenden Umgang mit dem Bauland auf eine Anzahl von maximal 20 % der erforderlichen PKW-Stellplätze auf den jeweiligen Liegenschaften (vor allem zur Bereitstellung von PKW-Abstellplätzen für Besucher:innen und Kund:innen) beschränkt. Dementsprechende PKW-Abstellplätze sind mit Baumpflanzungen gemäß den Vorgaben im 4.0 Stadtentwicklungskonzept (mindestens ein Laubbaum je 5 Stellplätze) zu begrünen.

Bei Bauplätzen mit einer Größe unter 1.000 m² kann unter Berücksichtigung der Grundstückskonfiguration und bestehender Baumpflanzungen – insbesondere bei erhaltenswerten Bestandsbäumen gemäß Plandarstellung – sowie der Zweckmäßigkeit und Machbarkeit einer Garagierung auf den einzelnen Bauplätzen aufgrund der sehr guten Anbindung des Planungsbereiches an den öffentlichen Verkehr von einer Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Abstellplätzen abgesehen werden.

Fahrradabstellplätze

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

Für Fahrradfahrer:innen ist daher je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche bzw. je 50 m² Nutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen.

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

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, ...“*

Der Bezugswert „Wohnnutzfläche“ ist in § 7 Abs. 4 der Verordnung näher definiert; mit dem Bezugswert „Nutzfläche“ ist die Begriffsbestimmung gemäß StROG § 2 Abs. 24 bzw. eine analoge Anwendung für sonstige Nutzungen (wie beispielsweise Büroflächen) gemeint.

werden. Unabhängig von den plangrafisch definierten Baumpflanzungen ist eine Mindestanzahl von 1 Laubbaum je 150 m² Freifläche auf den Bauplatzflächen zu pflanzen.

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

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

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

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

Bei der Planung und Errichtung von Tiefgaragen sind die erforderlichen Schutzabstände (gem. den Freiraumplanerischen Standards) zu bestehenden oder geplanten Baumpflanzungen zu berücksichtigen.

Innerhalb der straßenbegleitenden Grünstreifen dürfen keine parallel geführten Leitungen (ausschließlich Querungen und Zuleitungen) im Wurzelraum der Baumstandorte verlegt werden. Baumstandorte sind frei von Entwässerungsmulden und -gräben zu halten. Sind straßenseitig Entwässerungseinrichtungen notwendig, so sind diese so zu planen, dass sie die Baumstandorte nicht beeinträchtigen. Werden Bäume in Entwässerungsmulden und -gräben errichtet, sind diese auf dammartigen Strukturen zu pflanzen, die ein ebenerdiges Niveau (Dammkrone) von min 6 m² aufweisen.

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 Beton-Körben oder -Ringen kann nicht als adäquater Baumstandort gewertet werden und ist somit nicht zulässig. Bei Pflanzung von Bäumen erster oder zweiter Ordnung ist die Vegetationsschicht im Bereich der Bäume auf 1,5 m Höhe zu erhöhen. Ein Wurzelraumvolumen von mind. 50,0 m³ pro Baum muss berücksichtigt werden.

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

Das Gelände innerhalb des Planungsgebietes ist entlang der Kärntner Straße Richtung Norden leicht ansteigend; über die gesamte Länge des Planungsgebietes ist ein Höhenunterschied von lediglich rd. 1,5 m ablesbar. Die maximale Höhe von Geländeänderungen und Stützmauern wird unter Berücksichtigung der kleinteiligen Grundstücksstruktur mit 0,50 m beschränkt. Stützmauern sind jedenfalls zur Einfügung in das Landschaftsbild an den (talseitigen) Ansichtsflächen zu begrünen. Elemente wie Grobsteinschichtungen und Löffelsteinmauern stammen (insbesondere aufgrund statischer Eigenschaften) aus dem Wasser- bzw. Straßenbau und sind aufgrund des daraus resultierenden grobformatigen Erscheinungsbildes sowie im Hinblick auf die geringe Eignung als

Untergrund für Begrünungsmaßnahmen als Elemente der Landschafts- bzw. Gartengestaltung nicht geeignet.

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), Feuerwehrezufahrten bzw. -Abstellflächen, Höhe der Tiefgaragenüberdeckung, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Leistungsangaben der Freiflächen Kinderspielplätze, Ersichtlichmachung der Leitungsführungen und Entwässerungseinrichtungen und Neu- und Ersatzpflanzungen von Gehölzen in realistischer Größendarstellung inkl. Angabe der Art und Pflanzqualität.

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

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

Oberflächenentwässerung:

Im gegenständlichen Bebauungsplangebiet befindet sich kein bekanntes Oberflächengewässer und es sind auch keine Hochwasser-Überflutungsflächen ausgewiesen.

Generell sind im Zuge von Baumaßnahmen folgende Rahmenbedingungen bzw. Planungsgrundsätze hinsichtlich der Oberflächenentwässerung zu berücksichtigen:

- Die Projektierung, Bemessung sowie technische Ausführung von Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung hat entsprechend den aktuell gültigen einschlägigen Normen und Richtlinien zu erfolgen.
- Die durch die Bebauung und Erschließung versiegelten Flächen sind möglichst gering zu halten. Grünflächen, Gründächern sowie versickerungsfähigen bzw. offenen Bodenbelägen ist gegenüber befestigten Flächen, sonstigen Dachausbildungen und Asphalt/Betonoberflächen der Vorzug einzuräumen.
- Sämtliche Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung sind innerhalb des Bebauungsplangebietes zu organisieren.
- Der Versickerung von unbelasteten Wässern ist gegenüber der Retention und gedrosselten Ableitung der Vorzug einzuräumen.
- Retentionsanlagen sind vorzugsweise oberflächlich und in Kombination mit Grünflächen zu organisieren. Unterirdische Becken sowie Speicherkänone sollen vermieden werden.
- Bei der Planung der Außenanlagen ist der regelmäßig zu erwartende Überlastfall der städtischen Entsorgungseinrichtungen (Straßenentwässerung, Kanalanlagen, etc.) zu berücksichtigen (Rückstauerebenen!). D.h. das Gebäudeöffnungen, Tiefgaragenzufahrten, etc. immer ausreichend hoch über den angrenzenden Straßenzügen, inneren Erschließungswegen sowie Freiflächen zu liegen kommen müssen.
- Die frühzeitige Einbindung einer hydrologischen Fachplanung (Simulation von Starkregenereignissen im Planungsgebiet) wird empfohlen.
- Für die Bemessung der Oberflächenentwässerung sowie Betrachtung des Überlastfalles wird die hydraulische Simulation eines 100-jährlichen Starkregenereignisses im Bebauungsplangebiet empfohlen.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 und 11 der VO)

- Der 16.29.0 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)