

**13.08.2 Bebauungsplan**  
**Anton – Kleinoscheg – Straße**  
**2. Änderung**  
XIII.Bez., KG Gösting

Graz, 17.11.2022

**Beschluss**

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

**1. Ausgangslage**

Der 13.08.0 Bebauungsplan „Anton–Kleinoscheg– Straße“ wurde am 20.05.2010 beschlossen und erlangte mit 03.06.2010 Rechtswirksamkeit.

Die 1. Änderung aufgrund eines neuen Stellplatzschlüssels erfolgte mit Beschluss vom 17.03.2011. Der 13.08.1 Bebauungsplan „Anton–Kleinoscheg –Straße – 1. Änderung“ erlangte am 31.03.2011 Rechtswirksamkeit.

Auf dem Planungsgebiet (Grundstück Nr. 463/2) wurde zwischenzeitlich der „Wohnpark Gösting“ errichtet.

Die „111 Gröbl Wohnpark Gösting Entwicklungs GmbH“ möchte nun als Grundeigentümerin der Liegenschaft Grundstück Nr. 459/3, 459/11, .1160 und .1161 KG Gösting den Wohnpark Gösting bis zur Ibererstraße / Grafenbergstraße erweitern und hat um Änderung des Bebauungsplanes angesucht.

Entlang der Anton-Kleinoscheg-Straße und entlang der Ibererstraße bzw. Grafenbergstraße soll am bestehenden Wohnriegel angebaut und ein durchgehendes Gebäude als „L“-Form bis zur Ibererstraße und Grafenbergstraße gezogen werden. Hofseitig soll ein bis zu 4-geschossiges Wohnhaus in offener Bauweise errichtet werden.

Die Erweiterung des Planungsgebiet beträgt 4.784 m<sup>2</sup>.

Das Planungsgebiet weist nun gesamt eine Größe von 22.672 m<sup>2</sup> laut Kataster auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist das Planungsgebiet als „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 bis 1,2 ausgewiesen.

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

Laut Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes i.d.g.F. liegt das Planungsareal im „Zentrum“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegt folgende Vorplanung vor:

- Studie Florian Schober Architektur ZT 04/2021

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

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

Der Inhalt des Bebauungsplanes wurde des Weiteren auf die aktuellen Planungsgrundlagen angepasst und hinsichtlich der grünräumlichen und gestalterischen Anforderungen präzisiert.

Nach Beschluss der Verordnung des 13.08.2 Bebauungsplanes „Anton-Kleinoscheg-Straße“ tritt der 13.08.0 und 13.08.1 Bebauungsplan außer Kraft.

Es liegt für die Erarbeitung des Bebauungsplanes folgende Stellungnahme vor:

- Stellungnahme A10/8 - Abteilung für Verkehrsplanung vom 01.04.2022

## 2. Verfahren

Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 12.05.2022 bis zum 7.07.2022 (8 Wochen) öffentlich aufgelegt.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

Eine Informationsveranstaltung wurde innerhalb des Auflagezeitraums am 24.05.2022 durchgeführt.

## 3. Einwendungen und Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Während der Auflagefrist vom 12. Mai 2022 bis 7. Juli 2022 langten 14 Einwendungen und 3 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein. 1 Einwendung langte nach der Auflagefrist ein.

Bezüglich der Einwendungserledigungen wurde der Bebauungsplan-Entwurf in folgenden Punkten weiterentwickelt (die Änderungen sind **fett** dargestellt; Erläuterungen dazu sind *kursiv* geschrieben):

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 13.08.2 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 5 GEBÄUDEHÖHEN, AUFBAUTEN ÜBER DER MAXIMALLEN GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER

(1) Bauteil C: Höhenbezugspunkt: ~~367,00~~ **371,00** ü. Adria

(4) **Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig** ~~Zulässige Dachform ist: Flachdach~~

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

12) Für das Baufeld II gilt: Es ist eine Notzufahrt mit einer lichten Höhe von mind. 3,5 m als Durchstich durch das Gebäude herzustellen. **Die Schließung mit Toren aus Lärm-schutzgründen ist zulässig.**

**PLANWERK:****Baufeld 1:**

Baugrenzl原因en bzw. Höhenzonierungslinien wurden geringfügig verschoben.

Die Eintragung Außenkante Bestandskeller entfällt bzw. wird durch die Baugrenzlinie Tiefgarage ersetzt. Maßketten wurden ergänzt.

**ERLÄUTERUNGSBERICHT:**

Ergänzungen erfolgten bei den Themen Ver- und Entsorgung, Berechnung des Bebauungsgrades, und Definition von Werbeeinrichtungen.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

**4. Das Planungsgebiet**

Die Grundstücke der Kastralgemeinde Gösting weisen gemäß Katasterstand eine Gesamtfläche von 22.672 m<sup>2</sup> brutto auf und bestehen aus:

Gst.Nr. 463/2	17.894 m <sup>2</sup>
Gst.Nr. .1160	3.234 m <sup>2</sup>
Gst.Nr. .1161	1.088 m <sup>2</sup>
Gst.Nr. 459/3	342 m <sup>2</sup>
Gst.Nr. 459/11	114 m <sup>2</sup>



Luftbild 1 (2021)  
mit Kataster :  
Auszug aus den  
GeoDaten-Graz.

Die rote Umrandung kennzeichnet das Planungsgebiet, bläuliche Fläche zeigt das Erweiterungsgebiet.

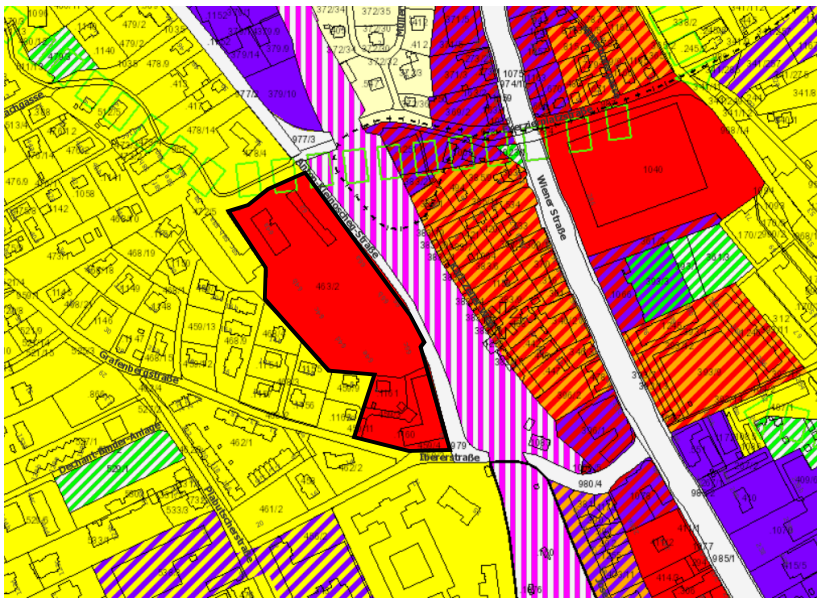
Das Grundstück Nr. 463/2 (derzeitiger Bestand Wohnpark Gösting) befindet sich im grundbücherlichen Eigentum der „111 Gröbl Wohnpark Gösting Entwicklungs GmbH“ und mehrerer privater Personen.

Die Grundstücke Gst.Nr. .1160, .1161, 459/3 und 459/11 befinden sich im grundbücherlichen Eigentum der „111 Gröbl Wohnpark Gösting Entwicklungs GmbH“.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

○ 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

„ZENTRUM“



Auszug aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF)

Die schwarze Umrandung kennzeichnet das Planungsgebiet.

§ 11 ZENTRUM: Bezirks- und Stadtteilzentrum

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

§26 gem. 4.02 STEK (seit 22.03.2018 rechtswirksam)

BAULANDDURCHGRÜNUNG

(21) Durchgrünung des Stadtgebietes insbesondere durch:

- Begrünung von Lärmschutzwänden und Stützmauern
- Intensive Begrünung von Tiefgaragen

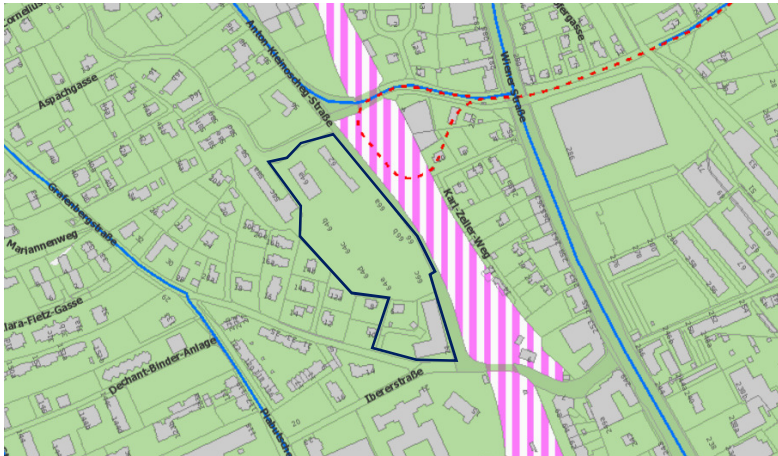
Die oberste Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und anderen nicht überbauten unterirdischen Räumlichkeiten ist niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 70 cm zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Abminderungen sind punktuell bzw. bei fehlender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

(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.

### Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):  
Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gemäß REPRO § 5 (3)  
Nördlicher Bereich: Wasserwirtschaftliche Vorrangzone
- Verkehr (Deckplan 3):  
Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle): „Innerstädtische Bedienqualität“  
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.  
Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist als sehr gut anzusehen.  
Das Straßenbahnprojekt (Nahverkehrsknoten Göting) ist im Bereich Exerzierplatz-  
straße vorgesehen.

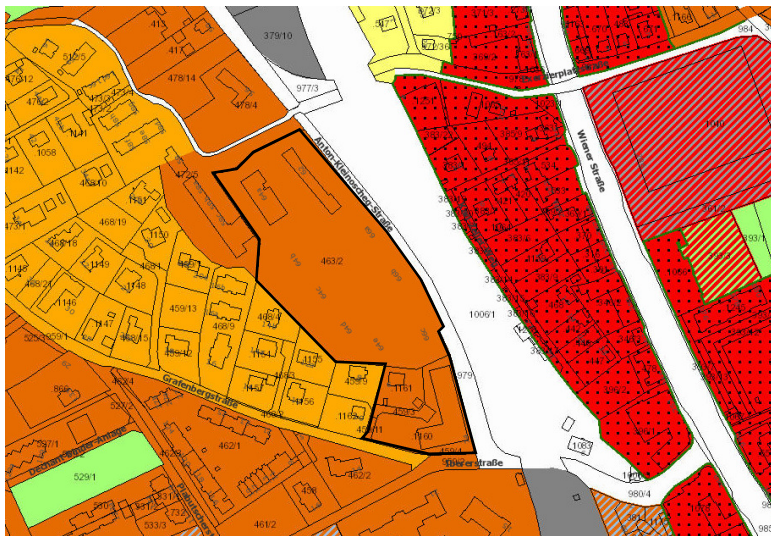


Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Die schwarze Umrandung kennzeichnet das Planungsgebiet.

### o 1.0 Räumliches Leitbild (Beschluss):

Bereichstyp „Geschoßbau“ innerhalb des Teilraumes 14: Mühlgang Nord - Kalvarienberg



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild - Bereichstypenplan  
Die schwarze Umrandung kennzeichnet das Planungsgebiet.

**Bebauungsweise:**

*Entlang hochrangiger Straßen: gekuppelt*

**Funktionsdurchmischung:**

*Im Zuge des Bebauungsplanes festlegen, zumindest im straßenseitigen Erdgeschoss*

**Parkierungsformen:**

*Tiefgarage (im Neubaufall), allenfalls Hochgaragen im Übergang zu stark emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben, bei über-*

wiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Abstellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation der Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Topographie und Gebietscharakter vereinbar.

**Sonstige Festlegungen:**

Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen bzw. offenen Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten; Schaffung von emissionsgeschützten Freiräumen.

Östlicher Randbereich: Hochhausstandort gemäß § 10



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild – Teilraumabgrenzungen

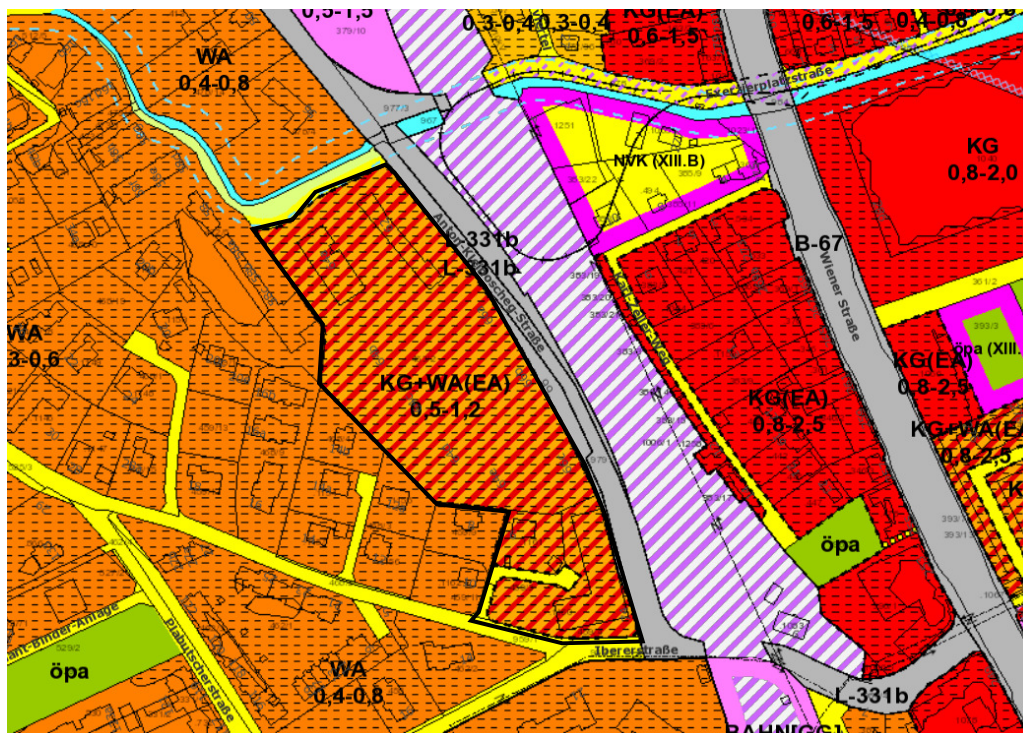
Die schwarze Umrandung kennzeichnet das Planungsgebiet.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

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

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtskräftig) liegt das Planungsgebiet in der „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit allgemeinen Wohngebiet und Einkaufszentren-ausschluss“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 bis 1,2.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die schwarze Umrandung bezeichnet den Bauplatz.

### § 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

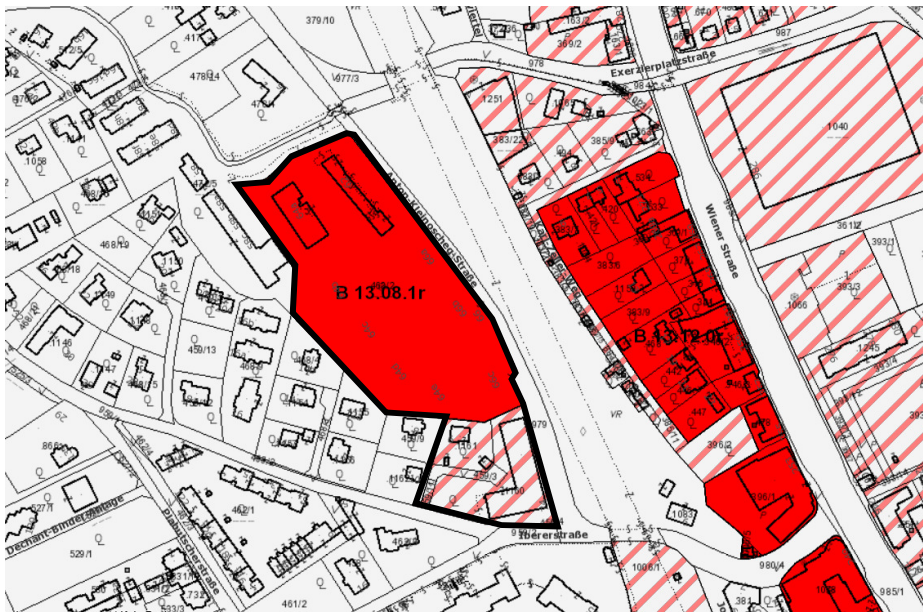
Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden bei Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden bei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

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

Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010	Planungsrichtwert dB LA, eq		
	Tag	Abend	Nacht
Allgemeine Wohngebiete	55	50	45
Kerngebiete	60	55	50

### Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

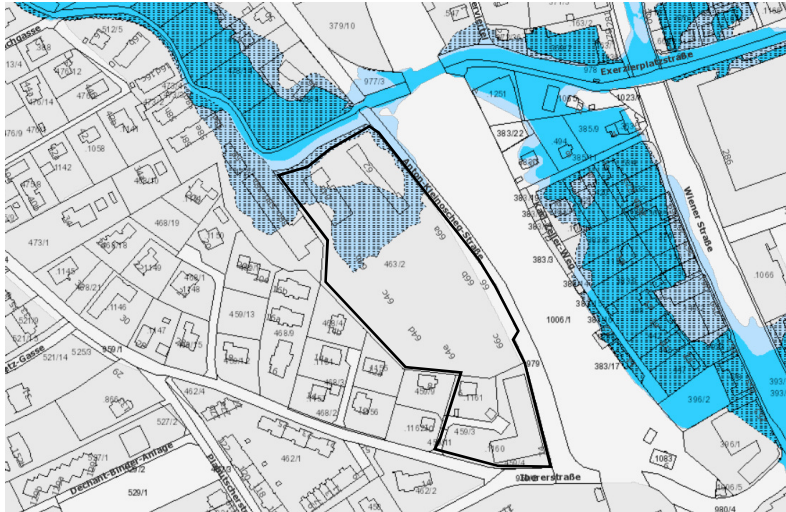
- Deckplan 1- Baulandzonierung:  
Norden: 13.08.1 Bebauungsplan „Anton-Kleinoscheg-Straße“  
Süden: Bebauungsplan erforderlich



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Deckplan 2 - Beschränkungszonen für die Raumheizung gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:  
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.  
Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.  
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Deckplan 3 – Hochwasserabfluss und Gefahrenzonen:  
HQ-100 – Hochwassergefährdungsbereich – Hochwasserrückhaltebecken projektiert

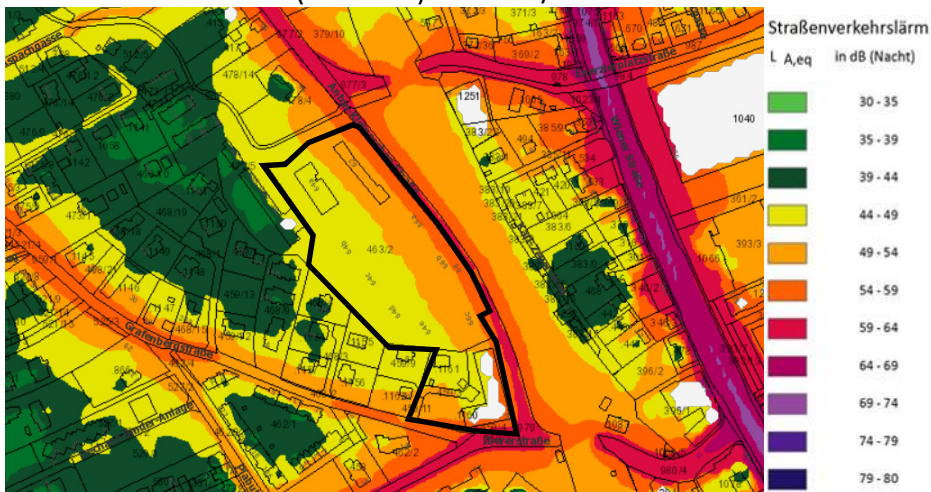


Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

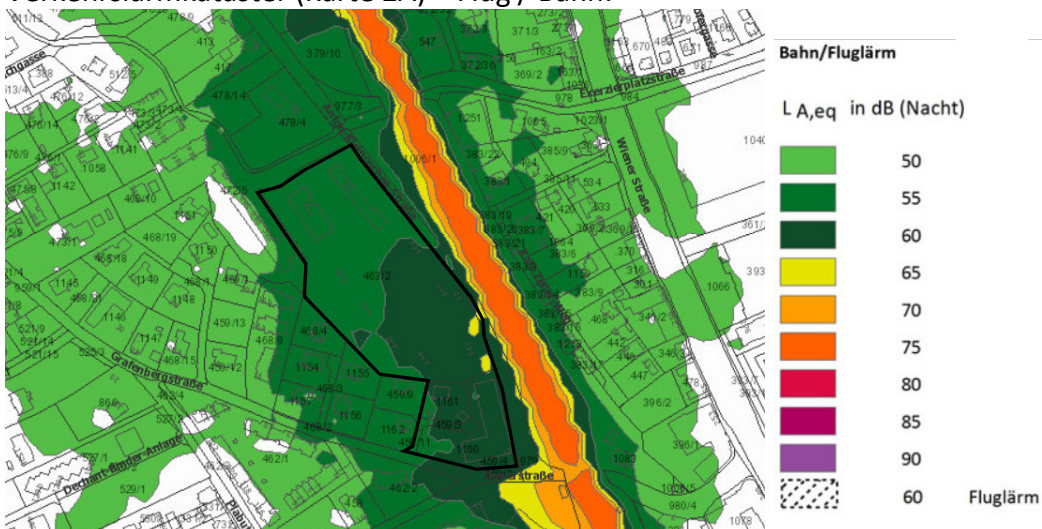
Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

### Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1): im kommunalen Entsorgungsbereich
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A) – Straße/Nacht:



- Verkehrslärmkataster (Karte 2A) – Flug / Bahn:

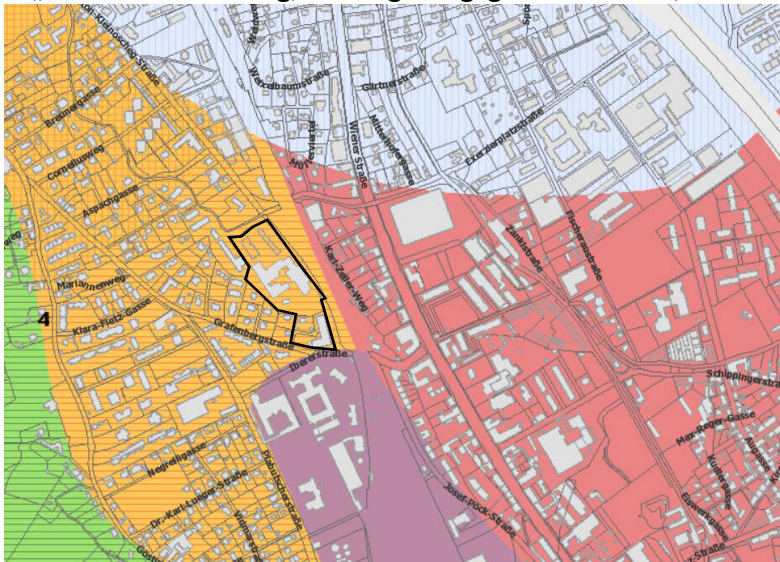




- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):  
Nördlicher Bereich: Archäologische Fundstellen  
Grundwasserschongebiet II

#### Stadtklimaanalyse:

- Klimatische Besonderheiten:  
„Zone mit heterogener Bebauung und guter Durchlüftung (Murtalauswind dominant)“
- Planerische Empfehlungen:  
„Mittlere Bebauung, Versiegelungsgrad beachten, Gebäudeausrichtung NW – Ost“



Auszug aus der Karte: Klima  
– Planungshinweise:  
Die schwarze Umrandung  
bezeichnet das Planungsgebiet.

#### Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung
- Grundwasserschongebiet 2
- Situierung und Umgebung

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten von Graz, im Bezirk Gösting an der westlichen Seite der Hauptbahnroute.

Der Bezirk weist eine heterogene vorstädtische Struktur auf. Begrenzt ist der Bezirk Gösting großräumig durch das rechte Murofer im Norden und Osten und im Westen durch den Plabutsch.

Die Wiener- Straße als Stadteinfahrtsstraße im Osten bildet die nordsüdliche Hauptverkehrsachse und weist einen Mix von Industrie, Gewerbe und Handel sowie Wohnbauten auf. Parallel zur Wiener- Straße sind westlich der Bahntrasse, die Anton-Kleinoscheg-Straße und die Plabutscher Straße, weitere wichtige Verkehrsverbindungen in Nordsüd-Richtung.

Die 4-spurige und ca. 4 m höher liegende Bahntrasse trennt die Bebauung an der Wiener Straße vom westlichen Bereich des Bezirkes Göstings ab. Einzige Anbindungen erfolgen durch die bahnunterführte Exerzierplatzstraße im Norden und die bahnunterführte Ibererstraße im Süden des Planungsgebietes.

Neben gewerblichen Nutzungen, dem weitläufigen Areal der Höheren technischen Bundeslehranstalt Graz-Gösting, Wohnanlagen mit 6 bis 10 Geschossen, wird das Gebiet zwischen Bahntrasse und Plabutsch weitgehend von Ein- und Mehrfamilienhausbebauung und Wohnanlagen mittlerer Höhe geprägt.



Luftbild 2 (2019) Schrägaufnahme @Stadt Graz Stadtvermessung Blick in nördliche Richtung.  
Die rot punktierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.



Foto 1: Grafenbergstraße: Blick Richtung Osten zur Unterführung, Links das Planungsgebiet Baufeld III



Foto 2: Anton-Kleinoscheg-Straße: Blick Richtung Süden zur Ibererstraße, Rechts das Planungsgebiet – Baufeld III



Foto 3: Grafenbergstraße: Blick Richtung Osten, Links das Planungsgebiet Baufeld III



Foto 4: Blick von der Grafenbergstraße auf die private Stichstraße – Baufeld III



Foto 5 Wohnpark Gösting an der Anton-Kleinoscheg-Straße: Blick Richtung Norden. Links das Planungsgebiet (Baufeld I + II)



Foto 6: Anton-Kleinoscheg-Straße: Wohnpark Gösting: Parkplatz vor Lebensmittelmarkt; Blick Richtung Süden (Baufeld I)

### Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:

#### Nördlich des Planungsgebietes:

Im Norden liegt nur durch den Zufahrtsweg zur „Rottenmannersiedlung“ getrennt, der Thaler Bach mit seinem Gehölzsaum als Uferbewuchs. Nördlich des Baches befindet sich eine intensiv durchgrünte großflächige Liegenschaft mit einem 1- bis 2-geschossigen Gebäude.

#### Östlich des Planungsgebietes:

Im Osten bildet die um 4 m höher liegende Bahntrasse eine Abgrenzung, welche im Norden mit der unterführenden Exerzierplatzstraße und im Süden durch die Ibererstraße unterbrochen wird.

#### Südlich des Planungsgebietes:

Im Süden verläuft entlang der Ibererstraße und Teilen der Grafenbergstraße straßenbegleitend eine bis zu 4 m hohe Stützmauer aus Steinen. Darüber liegt direkt an der Bahntrasse das Areal der Bulme (Höheren technischen Bundeslehranstalt Graz-Gösting) mit Gebäuden bis zu 4 Geschossen.

### Westlich des Planungsgebietes:

Im Westen reicht eine Wohnbebauung aus 3- bis 4-geschossigen Wohngebäuden, sowie Einfamilienhäusern mit durchgrüntem Gärten bis zur Grafenbergstraße.

- **Topographie**

Das Bebauungsplangebiet ist als „annähernd eben“ zu bezeichnen.

Die Bebauung des Wohnpark Gösting liegt gartenseitig auf einem leicht erhöhten Plateau (ca. +372,0).

Die angrenzende Anton-Kleinoscheg-Straße verläuft etwas tiefer und bildet insbesondere an den Endbereichen zu den Bahnunterführungen bei den Bahntrassen steilere Böschungseinschnitte. Mittig liegt die Anton-Kleinoscheg-Straße bei annähernd + 370 m. Das Planungsgebiet bildet im Kreuzungsbereich mit der Ibererstraße den südlichen Tiefpunkt mit annähernd + 367,5. Der westliche Anschlussbereich zur Grafenbergstraße liegt auf erhöhtem Niveau (+371).

- **Gebäudebestand**

Das Gebiet des rechtswirksamen 13.08.0 und 13.08.1 Bebauungsplanes wurde mit dem Wohn- und Geschäftsgebäuden des „Wohnpark Gösting“ bebaut.

Entlang der Anton-Kleinoscheg-Straße verläuft ein 5 – 10-geschossiger den Schienenlärm weitgehend abschottender Wohnriegel, welcher gegen Norden in einen offenen, platzartigen Parkplatz ausläuft. Gegen Südwesten begrenzt ein 6-geschossigen Riegel mit Lebensmittelmarkt in der Erdgeschosszone den Parkplatz. Eine Bäckerei befindet sich im südlichen Abschluss des Parkplatzes.

Westseitig auf erhöhtem Niveau befinden sich 5 Baukörpern, welche sich gegen Südwesten von 4 bzw. 5 Geschossen auf 2 Geschosse abtreppen.

Parallel zur Anton-Kleinoscheg-Straßen existieren – vollkommen überbaut – fragmentarisch Teile des Kellergebäudes mit ihren Tonnengewölben der ehemaligen K&K Sektkellerei Kleinoscheg.

Im südlichen Erweiterungsbereich befindet sich als straßenbegleitender L-Form das flächige Gebäude des Göstinger Hof mit 2 Geschossen und Satteldach.

Erschlossen über einen von der Grafenbergstraße ausgehenden Servitutsweg befindet sich im Westen ein Einfamilienhaus.

- **Grünraum und Baumbestand**

Baumbestand

Entlang der Anton-Kleinoscheg-Straße befinden sich 3 säulenartige Bäume im Parkplatzbereich und eine großkronige Blutbuche, welche als erhaltenswert eingestuft wurde. Im nördlich bebauten Gebiet sind mit Ausnahme Gehölzsäume in Randzone vor allem kleinwüchsige Bäume vorhanden.

Im Erweiterungsgebiet ist mit einigen Bäumen verschiedener Wuchsform und –höhe bestockt.

- **Infrastruktur (welche Einrichtungen und in welcher Erreichbarkeit)**

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

Ein Lebensmittelmarkt und eine Bäckerei befindet sich im Planungsgebiet.

Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen sind im näheren Umfeld vorhanden bzw. gut zu erreichen.

Schulen:

Volksschule Gösting, Anton-Kleinoscheg-Straße 44, ca. 800 m Entfernung

Bulme – Höhere Technische Lehranstalt Graz-Gösting, 28, Ibererstraße 15 - 21, ca. 200 m Entfernung

Kindergarten:

Kindergarten Anton-Kleinoscheg-Straße, Anton-Kleinoscheg-Straße 23

- **Erschließung/Verkehr** (MIV, ÖV – Entfernung Haltestellen+Takt, Radwege)

Öffentlicher Verkehr:

Das Bebauungsplangebiet ist sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz – Innerstädtische Bedienqualität (Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis Betriebsende) angeschlossen:

Die Haltestellen „HTL-Bulme“ mit Anbindung an die Buslinie 52 (Gösting Zentralfriedhof) liegt ca. in 300 m Entfernung in der Wiener Straße und die Haltestelle „Exerzierplatzstraßen“ mit der die Buslinie 40 (Gösting - Jakominiplatz) liegt ca. in 200 m Entfernung.

Mittel- bis langfristig ist in unmittelbarer Nähe östlich der Bahntrasse die Errichtung des Nahverkehrsknotens Gösting, NVKG, inkl. Straßenbahnverlängerung aus der Innenstadt (anstatt der Buslinie 40) vorgesehen.

In verkehrlicher Hinsicht stellt die geplante Verlängerung der Straßenbahn und deren Anbindung mit der Eisenbahnlinie (Bruck-Graz) in Form des NVKG eine entscheidende Veränderung im bestehenden Verkehrssystem dar.

Durch den geplanten NVKG müssen geeignete Maßnahmen, wie z.B. der Aus- und Umbau der Anton- Kleinoscheg – Straße, der Ibererstraße sowie der Umbau des Knotens Ibererstraße/Wienerstraße umgesetzt werden.

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Die Erschließung des Bauplatz erfolgt über vorrangig über die Anton-Kleinoscheg-Straße, ursprünglich eine Landesstraße L L331, welche in die Verwaltung der Stadt Graz übergeben wurde. Im Süden grenzt das Planungsgebiet an die Ibererstraße und die Grafenberggasse. Im Norden ist über die Exerzierplatzstraße und im Süden über die Ibererstraße eine Unterführungsmöglichkeit der Bahntrasse und eine Anbindung an das übergeordnete Straßennetz mit der Stadteinfahrtsstraße: Wiener Straße gegeben.

Radverkehr / Fußwege

Im Bereich Anton-Kleinoscheg-Straße/Exerzierplatzstraße besteht ein Anschluss an das Fuß- und Radwegenetz der Stadt Graz.

- **Ver- und Entsorgung**

Kanal

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

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

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Auf dem Gst.Nr. 459/3 verläuft ein öffentlicher Kanal, welcher lt. Holding Graz – Wasserwirtschaft bebauungsfrei zu halten ist oder ggf. vom Bauwerber auf eigene Kosten umzulegen wäre.

## Fernwärme

Der Bebauungsplan liegt im Versorgungsgebiet Fernwärme (KEK).

Eine Versorgung mit Fernwärme ist von den bestehenden Versorgungsleitungen in der Anton-Kleinoscheg-Straße und der Ibererstraße möglich.

- **Entsorgung Abfall**

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

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

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

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

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

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

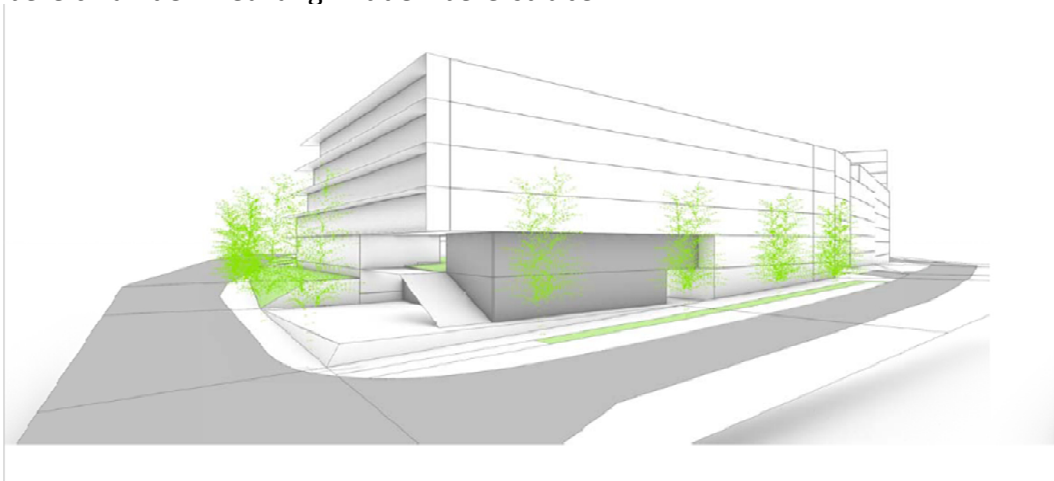
(siehe dazu §§ 2 – 7, 10 der Verordnung)

Durch die Herstellung einer durchgehenden Bebauung sollen entlang der Anton-Kleinoscheg-Straße die Lärmimmissionen durch den Schienenverkehr abgeschirmt und rückwärtig ruhige Gartenzonen erreicht werden.

Der im nördlichen Abschnitt vorhandene Riegel soll entlang der Anton-Kleinoscheg-Straße und weiter in L-Form entlang der Ibererstraße bis zur Grafenbergstraße gezogen werden.

Unmittelbar entlang der Anton-Kleinoscheg-Straße sollen durch den Ausschluss von offenen Laubengängen, Erker und Balkonen städtische Fassaden entstehen.

Die festgelegten Maximalhöhen und Geschosshöhen ermöglichen entlang des Anton-Kleinoscheg-Straße im Erweiterungsgebiet „Bauplatz III“ bis zu 7 Geschosse im Kopfbereich an der Kreuzung mit der Ibererstraße.



Studie 03/2021 - Florian Schober Architektur: Bebauung im Bereich Ibererstraße – Anton-Kleinoscheg-Straße

Durch die das Richtung Kreuzungsbereich Anton-Kleinoscheg-Straße und Ibererstraße abfallende Gelände ergibt sich ein Sockelgeschoss, in welchen die Wohnnutzung zugunsten möglicher Geschäftsnutzungen ausgenommen wurde.

Die Gebäudehöhen beziehen sich auf jeweilige Höhenbezugspunkte und sind zusätzlich abschnittsweise durch Geschoßangaben definiert.

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind unter Bedachtnahme auf das Kleinklima zu begrünen.

Wohnnutzfläche:

Die Mindestwohnungsgröße auf Baufeld II und III hat 30,00 m<sup>2</sup> Nutzfläche zu betragen. Die Wohnnutzfläche einer Wohnung hat mindestens 30 m<sup>2</sup> aufzuweisen. Die Berechnung hat nach § 2 (1) Z24 StROG zu erfolgen.

#### Zu Baufelder, Bebauungsdichte, Abstände

Für das Planungsgebiet wurden 3 Baufelder festgelegt, wobei das Baufeld I und II das bisherige Planungsgebiet darstellen und Baufeld III die Erweiterung.

Für die Berechnung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche bzw. für die Festlegung des Nettobauplatzes (Baufelder) sind Abtretungsflächen bauplatzmindernd zu betrachten.

	Baufeld I	Baufeld II	Baufeld III
Bruttobauplatz	17.273 m <sup>2</sup>	621 m <sup>2</sup>	4.778 m <sup>2</sup>
- Verkehrsflächen	699 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	452 m <sup>2</sup>
<b>Baufelder</b> (Nettobauplatz)	<b>16.574 m<sup>2</sup></b>	<b>563 m<sup>2</sup></b>	<b>4.326 m<sup>2</sup></b>

Der Bebauungsgrad wird mit 0,4 für den Bauplatz II und für die Bauplätze I und III mit 0,50 festgelegt.

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden. Zu berücksichtigen sind dabei nicht nur Teile eines Gebäudes, sondern auch Teile baulicher Anlagen wie Flugdächer, überdachte Abstellflächen.

Bebauungsdichte:

In der Verordnung werden für jeden Bauplatz Festlegungen zur Bebauungsdichte bzw. zum Höchstausmaß an Bruttogeschossfläche festgelegt.

*Bauplatz I:*

*Bruttogeschossfläche ohne Balkone höchstens 22.550 m<sup>2</sup>*

*Bruttogeschossfläche der Balkone höchstens 2.100 m<sup>2</sup>*

Der Bauplatz I ist mit dem Wohnpark Gösting abschließend bebaut.

Aufgrund baulicher Änderungen zum baubewilligten Bauvorhaben ergeben sich zusätzliche Bruttogeschossflächen, welche zu einer Überschreitung der Bebauungsdichte führen.

Die in Verbauung befindlichen Bruttogeschoßflächen umfassen lt. Vorlage bei der Bau- und Anlagenbehörde 22.550 m<sup>2</sup>.

Die für den 13.08.0 Bebauungsplan zugrunde gelegte Bruttogeschoßfläche bei Ausnutzung des Maximalbebauungsdichterahmens betrug 21.472,8 m<sup>2</sup>

Das Land Steiermark stellt bei der rechtlichen Beurteilung der Bebauungsdichteverordnung auf eine strengere Auslegung, nämlich den Gebäudebegriff iSd § 4 Z 29 Stmk. BauG, ab. Gemäß § 4 Z 29 Stmk. BauG sind Gebäude überdeckte, allseits oder überwiegend umschlossene Bauwerke. Dabei werden neben Erschließungsflächen, ebenso Balkone mit geschlossenen Brüstungen in die Berechnung der Bebauungsdichte einbezogen.

Eine Änderung und Klarstellung der Bebauungsdichteverordnung wird seitens des Landes angestrebt. Wie die Berechnung der Balkonflächen etc. in die Bebauungsdichteverordnung einfließen wird, kann zum Zeitpunkt der Bebauungsentwurf-Erstellung nicht mit Bestimmtheit vorhergesagt werden.

Daher wurden die Balkone für den Bauplatz I mit dem Höchstausmaß von 2.100 m<sup>2</sup> als gesonderter Wert in die Verordnung aufgenommen.

#### *Bauplatz II: Bruttogeschoßfläche höchstens 800 m<sup>2</sup>*

Um den Lückenschluss zwischen Bestandsbebauung und Erweiterung im Süden herstellen zu können, wird für den Bauplatz II die Errichtung eines max. 5-geschossigen Gebäudes im Ausmaß von höchstens 800 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche ermöglicht.

Durch die Schließung der Lücke zwischen Bauplatz I und III wird die Straße räumlich gefasst und ein durchgehender Lärmschutz entlang der Anton-Kleinoscheg-Straße erreicht.

Begründet kann der erhöhte Bebauungsdichtewert bzw. die Möglichkeit zusätzlicher Bruttogeschoßflächen zudem durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der sehr guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung werden.

#### *Bauplatz III: Bebauungsdichte höchstens 1,077*

Der verminderte Bebauungsdichtewert von 1,077 (anstatt 1,2) errechnet sich aus der Berücksichtigung von folgenden Flächen:

- Abtretungsfläche von ca. 452 m<sup>2</sup>, welche für die Herstellung eines Fußweges hinter Grünflächen und Baumreihe entlang der Anton-Kleinoscheg-Straße und der Verbreiterung des Einmündungsbereiches in die Grafenbergstraße erforderlich ist. Die laut Planwerk verbleibende Nettobauplatzfläche (Baufeld III) wird mit 4.326 m<sup>2</sup> festgelegt.
- Abzug von 1.077,2 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche als Transfer vom Bauplatz III zu Bauplatz I.

Bruttogeschoßfläche bei 1,2	5.733,60 m <sup>2</sup>
- Transfer Baufeld I	<u>- 1.077,20m<sup>2</sup></u>
Bruttogeschoßfläche Baufeld III	4.656,40 m <sup>2</sup>

4.656,40 m<sup>2</sup> (Bruttogeschoßfläche) / 4.326 m<sup>2</sup> (Baufeld III) = 1,077 Bebauungsdichte



### Zu Gebäudehöhen, Aufbauten über der maximalen Gebäudehöhe, Dächer, Raumhöhen

Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH. max.) und die maximal zulässigen Gesamthöhen (Ges.H.max.) festgelegt. Für Stiegen- und Lifthäuser, kleinere Dachaufbauten u. dgl. sind geringfügige partielle Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.

### Zu Formale Gestaltung von Gebäuden

Entlang der Anton-Kleinoscheg-Straße, Ibererstraße und Grafenbergstraße sind Laubengänge nicht zulässig. Entlang der Anton-Kleinoscheg-Straße sollen durch den Ausschluss von über die Bauflichtlinie hervortretende Erker und Balkone städtische Fassaden entstehen.

Die Eingrenzung der Werbeeinrichtungen im §10 hinsichtlich Lage und Größe dient einer hohen gestalterischen Qualität im Straßenbild. Werbeeinrichtungen sind dabei ausschließlich an der Fassade der Erdgeschosse zulässig.

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

(siehe dazu §§ 7-8 der Verordnung)

### Erschließung:

Die Anbindung des Planungsgebietes an das öffentliche Straßennetz erfolgt für den motorisierten Verkehr über die Anton-Kleinoscheg-Straße.

Die Lage der Tiefgaragenzu- und abfahrten und der Zu- und Abfahrt zum Parkplatz werden im Plan in ungefährender Lage festgelegt.

Auf dem Bauplatz II ist ein Durchstich durch das Gebäude für die Herstellung einer Notzufahrt vorgesehen.

Im Plan wurden die Straßenfluchtlinien eingetragen.

Im Bereich Baufeld I entspricht die Straßenfluchtlinie der Eintragung im 13.08.1 Bebauungsplan bzw. der Darstellung im 4.0 Flächenwidmungsplan.

Beim Baufeld II und Baufeld III kann entlang der Anton-Kleinoscheg-Straße durch Verlegung der Straßenfluchtlinie an die Bebauung ebenso ein Gehsteig sowie ein Grünstreifen mit einer Baumreihe angelegt werden.

Für erforderliche Anpassungsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Errichtung des Nahverkehrsknotens Gösting wurde zwischen der Steiermärkischen Landesregierung / Stadt Graz und ctr kleinoscheg development gmbh ein Vertrag (Mai 2020 - FA18A-013.22-4/2009-8) abgeschlossen, welcher für das 13.08.1 Bebauungsplangebiet die Inanspruchnahme von 745 m<sup>2</sup> im Bedarfsfall, sowie die Errichtung einer grundstücksinterne Durchwegung als „öffentlichen Interessentenweg – Gehen und - Radfahren“ regelte.

Laut Stellungnahme der Abteilung 16 der Steiermärkischen Landesregierung – Verkehr und Landeshochbau vom 8.02.2022 wird für die grundstücksinterne Durchwegung kein Bedarf mehr gesehen.

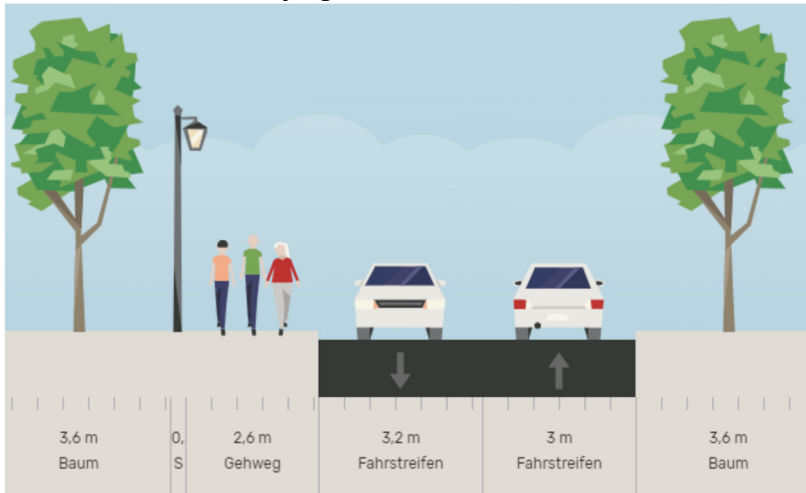
Die Anton-Kleinoscheg-Straße (L-331-b) liegt nun in Verwaltung der Stadt Graz.

Laut Stellungnahme der Verkehrsplanung (GZ: A10/8 – 081525/2022) sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

„...Im Bestand befindet sich an der Ostseite des Bebauungsplangebietes 13.08.1 ein Gehweg, entlang des Planungsgebietes in der Anton-Kleinoscheg-Straße befindet sich derzeit keine befestigte Fußweginfrastruktur. Die dort befindliche Fläche ist öffentliches Gut, demnach erfolgt die Planung durch die A10/8.

Grundsätzlich kommt die Verkehrsplanung mit dem gegebenen Querschnitt in der Anton-Kleinoscheg-Straße aus. Allerdings ist darauf zu achten, dass die im Vertrag (GZ: FA18A-013.22-4/2009-8) zwischen Land Steiermark und ctr kleinoscheg development gmbh vereinbarten möglichen, künftigen Anpassungsmaßnahmen eingehalten werden können.

Für die Anton-Kleinoscheg-Straße liegt eine Planung für eine Neugestaltung vor. Der künftige Querschnitt sieht wie folgt aus:



„...Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit wird der Verlauf bzw. die Einbindung der Grafenbergstraße in die Ibererstraße adaptiert. Geplant ist eine Verschwenkung des Straßenverlaufes. Die Planung erfolgt durch die A10/8. Zur Umsetzung der Planung müssen in diesem Bereich Flächen von Grundstück .1160 und 459/11 an die Stadt Graz abgetreten werden.

Im Bereich der Ibererstraße bzw. Grafenbergstraße endet der bestehende Gehweg an der südwestlichen Hauskante des derzeit am Grundstück .1160 befindlichen Gebäudes. Der Gehweg ist lt. Vorgaben der Abteilung für Verkehrsplanung bis zur Zufahrt bei Gst.Nr.459/11 fortzuführen...“

Folgender Flächenbedarf ergibt sich in für die geplanten Ausbaumaßnahmen:

Bauplatz I: 699 m<sup>2</sup>

Bauplatz II: 58,15 m<sup>2</sup>

Bauplatz III Grafenbergstraße / Ibererstraße ca. 48,63 m<sup>2</sup>

Anton-Kleinoscheg-Straße: ca. 389,25 m<sup>2</sup>

Für die Sicherung dieser Flächen von übergeordneter Bedeutung wurde von der Abteilung 8/4 – Immobilienabteilung eine zivilrechtliche Vereinbarung mit der Stadt Graz vorbereitet und von den Grundstückseigentümern unterzeichnet.

Für das Baufeld I sind je 70 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (Wohnnutzung) mindestens 1 Stellplatz herzustellen.

Im Erweiterungsgebiet sind PKW-Abstellplätze ausschließlich in Tiefgaragen möglich.

Lt. Stellungnahme der Verkehrsplanung (GZ: A10/8 – 081525/2022) ergibt sich des Weiteren folgende Empfehlung zum Stellplatzschlüssel für das Baufeld II und III:

- Je 65 -80 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz in einer Tiefgarage herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.

- Bei Neubauten mit Büronutzung sind je Dienstnehmer bzw. BesucherInnen- Gruppe „intensiv“ zwischen 0,13 und 0,24 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- Bei Neubauten mit Verkaufsgeschäft-Nutzung sind je 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. BesucherInnen- Gruppe „intensiv“ zwischen 0,4-5 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- Bei Neubauten mit gastgewerblicher Nutzung sind je Sitzplatz 0,1-0,4 PKW-Abstellplätze für KundInnen herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- Bei Neubauten mit Studentenheimnutzung ist je 6 - 25 Betten ein PKW-Abstellplatz herzustellen.
- Bei Neubauten mit Hotelnutzung sind je Mieteinheit zwischen 0,1 und 0,5 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.

#### Fahrradabstellplätze

Die Festlegung je 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz für Wohnen bzw. 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche gem. Stmk. ROG §30 (1) Z2 ein Fahrradabstellplatz für sonstige Nutzungen entspricht einer anzustrebenden Fahrraddichte. Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs.

### **7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG**

(siehe dazu § 8 der VO)

Die für den Bauplatz I und II eingetragenen Baumstandorte sind hinsichtlich Lage und Anzahl mit dem 13.08.0 Bebauungsplanes ident. Hinsichtlich Wuchsgröße gibt es die Differenzierung, dass für die 5 Laubbäume entlang der Anton-Kleinoscheg-Straße aufgrund der erforderlichen räumlichen Wirkung im Straßenraum „großkronige“ Sorten zu verwenden sind. Für die restlichen Baumstandorte sind mindestens „mittelkronige“ Sorten zu verwenden.

Für den Bauplatz III wurden neue Baumstandorte festgelegt.

Entlang der Anton-Kleinoscheg-Straße sind 6 großkronige Laubbäume und entlang der Ibererstraße und Grafenbergstraße ebenfalls 6 großkronige Laubbäume zu pflanzen. Zudem sind im Hofbereich jeweils 2 großkronige und 2 mittelkronige Bäume zu pflanzen. Durch die planliche Festlegung der „ungefähren Standorte“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden.

Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

Baumpflanzungen in Pflanztrögen oder Betonringen sind ausgeschlossen.

Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (z. B. Fußwege) dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden.

Um eine intensive Begrünung der hofseitigen Freiflächen zu gewährleisten sind nicht überbaute Tiefgaragen mit einer ökologisch wirksamen Überschüttung (Vegetationsschicht min. 0,7 m Höhe) auszuführen. Aufgrund der bereichsweisen Enge des Bauplatzes und dem Gelände sind im Bereich der Böschungen und bei Terrassen Abminderungen zulässig.

Die oberste Decke der freiliegenden Tiefgaragen ist bei der Pflanzung von klein und mittelkronigen Bäumen mit einer Vegetationsschicht von 1,0 m und bei großkronigen Bäumen mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,5 m Höhe zu überschütten. Flachdächer oder flach geneigte Dächer sind zumindest extensiv zu begrünen.

Um eine qualitätsvolle Außenraumgestaltung zu gewährleisten, ist im Bauverfahren ein detaillierter Außenanlageplan vorzulegen.

Die Eingrenzung der Werbeeinrichtungen im §9 hinsichtlich Lage und Größe dient einer hohen gestalterischen Qualität im Straßenbild. Werbeeinrichtungen sind dabei ausschließlich an der Fassade der Erdgeschosse zulässig. Als Werbeeinrichtungen gelten nicht nur Werbeträger, sondern alle Schriftzüge, Graphiken, Photorealistische Darstellungen zu bezeichnen, bei welchen eine Werbeabsicht erkannt werden kann.

## **8. ALLGEMEINES**

(siehe dazu § 1 der VO)

- Der 13.08.02 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 der 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:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger

*(elektronisch unterschrieben)*