

Graz, 20.03.2025

## **06.29.1 Bebauungsplan „Areal Kirchnerkaserne“, 1. Änderung 6.Bez., KG Jakomini**

### **Beschluss**

### **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

#### **1. Ausgangslage**

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtskräftigen 06.29.1 Bebauungsplan „Areal Kirchnerkaserne“, 1. Änderung zu ändern.

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde 25. März 2021 vom Grazer Gemeinderat beschlossen und ist seit 08. April 2021 rechtskräftig.

**Im Planwerk** wurde am Bauplatz F eine großzügigere Straßenfluchtlinie festgelegt, um einerseits die Durchwegung im Bereich des Parks zu ermöglichen ohne Bestandsbäume zu gefährden, andererseits wurde entlang der Kasernstraße die Straßenfluchtlinie nach Westen verschoben, um auch in diesem Bereich besser auf die Bestandsbäume Rücksicht zu nehmen.

**In der Verordnung** wurde aufgrund der zusätzlichen Flächensicherungen für die Geh- und Radwege die Bauplatzgröße von Bauplatz verkleinert, ebenso wurden die rechnerischen Werte für die Bodenversiegelung und den Grünflächenfaktor angepasst.

Des Weiteren wurde vom Bauplatz D 500 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche auf den Bauplatz F verschoben, um den Dachbodenausbau innerhalb der Kubatur des bestehenden Stabsgebäudes zu ermöglichen.

Und unter § 5 (3) wurde die Errichtung einer überwiegend unterirdischen Fahrradgarage ermöglicht, die Zufahrtsrampe muss zum Teil verglast werden.

#### **2. Verfahren**

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde in enger Abstimmung mit den betroffenen Eigentümern vorgenommen. Die gegenständlichen Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte. Eine Anhörung der Eigentümer:innen wurde durchgeführt.

Es sind 3 Nullmeldungen und ein Einwand eingelangt.

Aufgrund des Einwandes wurden noch Ergänzungen im Erläuterungsbericht vorgenommen.

### 3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt südöstlich der Ostbahnstrecke im Bezirk Jakomini.

Aufgrund der Sperrwirkung der Bahn war dieser Bereich des Bezirkes lange Zeit in seiner Entwicklung benachteiligt.

Einigen stark verdichteten Bereichen stehen großflächige Grünanlagen – Kleingartenanlagen bzw. Spiel- und Parkflächen entlang der Mur – gegenüber.

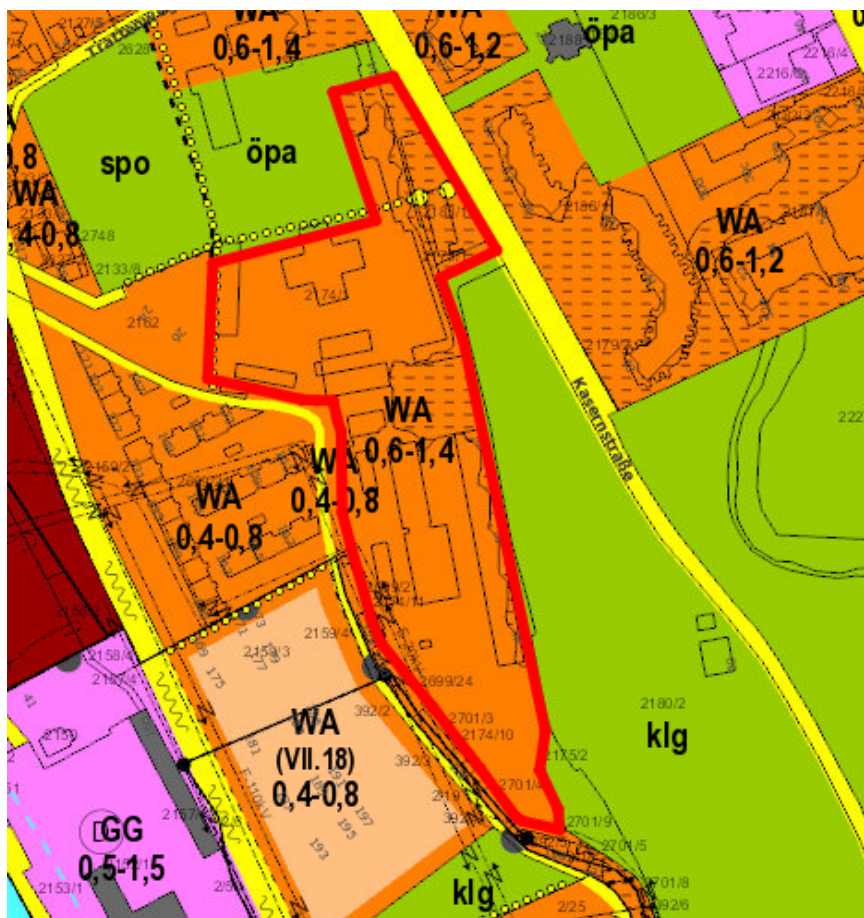
Die bestehende Umspannanlage stellt eine Beeinträchtigung der Lage aufgrund der permanenten Lärmemission und der räumlichen Sperrwirkung dar. Die ehemalige Seifenfabrik ist nicht durchwegt und sperrt somit gemeinsam mit dem Umspannwerk den Zugang zum Murradweg für die östlichen Gebiete. Durch ihre teilweise Umnutzung in einen kulturellen Veranstaltungsort trägt sie maßgeblich zu einer Aufwertung des Bereiches bei, steigert aber auch zeitlich punktuell die Lärm- und Verkehrsbelastung des unmittelbaren Umfeldes. Weiters stellt das weithin sichtbare Hauptgebäude der Seifenfabrik zusammen mit dem bestehenden Rauchfang einen markanten Identifikationspunkt dar.

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 34.508 m<sup>2</sup> auf.

#### 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtskräftig):

„Allgemeines Wohngebiet“

Bebauungsdichte: 0,6 – 1,4



Auszug aus dem 4.0  
Flächenwidmungsplan i.d.g.F

Bezüglich der Beschreibung der weiteren bestehenden Rechts- und Planungsgrundlagen sowie der grundlegenden städtebaulichen Festlegungen für den 06.29.1 Bebauungsplan wird auf den Erläuterungsbericht des 06.29.0 Bebauungsplan verwiesen.

Nachstehend werden die konkreten Änderungen im 06.29.1 Bebauungsplan erläutert.

#### 4. Inhalt des Bebauungsplanes:

In der Verordnung wurde aufgrund der zusätzlichen Flächensicherungen für die Geh- und Radwege die Bauplatzgröße von Bauplatz verkleinert, ebenso wurden die rechnerischen Werte für die Bodenversiegelung und den Grünflächenfaktor angepasst.

Des Weiteren wurde vom Bauplatz D 500 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche auf den Bauplatz F verschoben, um den Dachbodenausbau innerhalb der Kubatur des bestehenden Stabsgebäudes zu ermöglichen.

Und unter § 5 (3) wurde die Errichtung einer überwiegend unterirdischen Fahrradgarage ermöglicht, die Zufahrtsrampe muss zum Teil verglast werden.

#### Zu den einzelnen Paragraphen der Verordnung:

##### § 3 BAUPLÄTZE, BEBAUUNGSGRAD, BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE, TEILUNGEN

(1) Es wurden 6 Bauplätze festgelegt.

(2)	Bauplatzgröße	Max. Bruttogeschossfläche
Bauplatz A	3.843 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
Bauplatz B	13.584 m <sup>2</sup>	21.650 m <sup>2</sup>
Bauplatz C	5.559 m <sup>2</sup>	10.830 m <sup>2</sup>
Bauplatz D	6.899 m <sup>2</sup>	<del>11.820</del> 11.320 m <sup>2</sup>
Bauplatz E	2.054 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Bauplatz F	<del>2.556</del> 2.015 m <sup>2</sup>	<del>2.100</del> 2.600 m <sup>2</sup>

##### § 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, DÄCHER,

(3) Am Bauplatz A sind nur 1-geschossige Gebäude zulässig. Am Bauplatz F ist eine überwiegend unterirdische Fahrradgarage mit teilverglaster Rampen-Einhausung zulässig.

##### § 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

(3) Der Grad der Bodenversiegelung wird mit 40% begrenzt. Für den Bauplatz F wird der Grad der Bodenversiegelung mit 46% begrenzt.

(14) Für den Bauplatz F gilt ein Grünflächenfaktor von mind. 0,35.

Im Planwerk wurde am Bauplatz F eine großzügigere Straßenfluchtlinie festgelegt, um einerseits die Durchwegung im Bereich des Parks zu ermöglichen ohne Bestandsbäume zu gefährden, andererseits wurde entlang der Kasernstraße die Straßenfluchtlinie nach Westen verschoben, um auch in diesem Bereich besser auf die Bestandsbäume Rücksicht zu nehmen.

#### 5. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1. u. 10. der VO)

- Der 06.29.1 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 farbige 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.

Für den Gemeinderat:  
DI Bernhard Inninger  
*(elektronisch unterschrieben)*