

04.39.0 Bebauungsplan „Schipfinger Straße – Wiener Straße – Viktor-Franz-Straße“

Graz, 20. Mai 2021
Dok: Bebauungsplanung/04.39.0

IV. Bez. KG 63104 Lend und XIII. Bez. KG 63112 Gösting

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit dem Schreiben vom 17. August 2016 ersucht Hr. Günter Baldasty, Eigentümer der Liegenschaft 2172/1, KG 63104 Lend (vormals 2171/1 und 2172/1, KG 63104 Lend) um Erstellung eines Bebauungsplanes.

Die Fläche der Liegenschaften beträgt 1.272 m² brutto lt. Grundbuchsauzug.

Das gesamte Bebauungsplangebiet weist eine Größe von 25.586 m² gemäß dem Katasterplan auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam), ist der nördliche Bereich als „Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 - 2,0 und der südliche Bereich als „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 - 1,5 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 des 4.0 Flächenwidmungsplanes ist zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Studie Wiener Straße 200 von Scherzer + Valent Architekten

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich:

- Industrie und Gewerbe gem. § 16 STEK 4.0

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wird in der Sitzung am 04. November 2020 über die beabsichtigte Auflage des 04.39.0 „Schipfinger Straße – Wiener Straße – Viktor-Franz-Straße“ Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 18. November 2020.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke werden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 19. November 2020 bis zum 21. Jänner 2021 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung ist innerhalb des Auflagezeitraums vorgesehen. Dieses Angebot ist jedoch abhängig von den aktuell geltenden Covid-19 Bestimmungen.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im nordwestlichen Teil der Stadt, im Bezirk Lend und Gösting, westlich der Mur, östlich der Wiener Straße und südlich des Kalvarienbergs. Das Planungsgebiet wird südlich von der Viktor-Franz-Straße, westlich von der Wiener Straße und nördlich von der Schippingerstraße begrenzt.



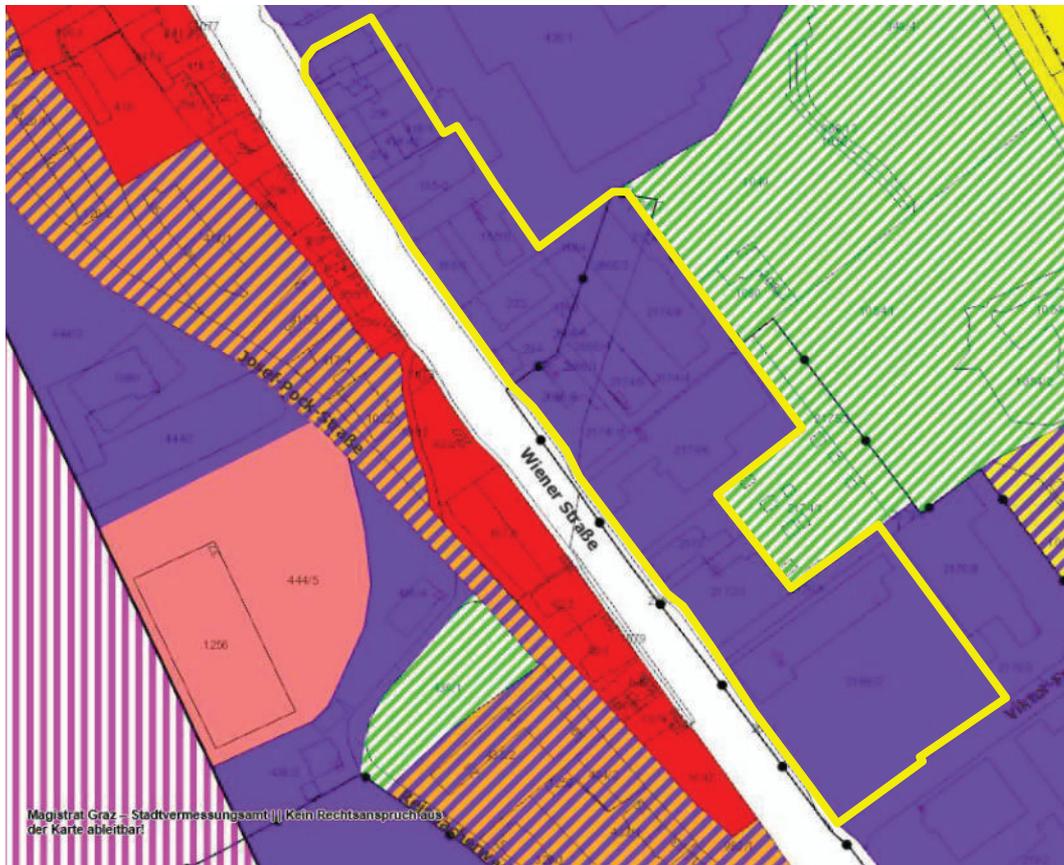
ungsamt | | Kein Rechtsanspruch aus

Luftbild 1: Orthofoto (2019), Aufnahme©Stadt Graz – Stadtvermessung. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet.

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

„Industrie, Gewerbe §15“



Auszug aus dem
Entwicklungsplan
des 4.0
Stadtentwicklungs-
konzeptes (idgF)

Der Rahmen
kennzeichnet das
Planungsgebiet

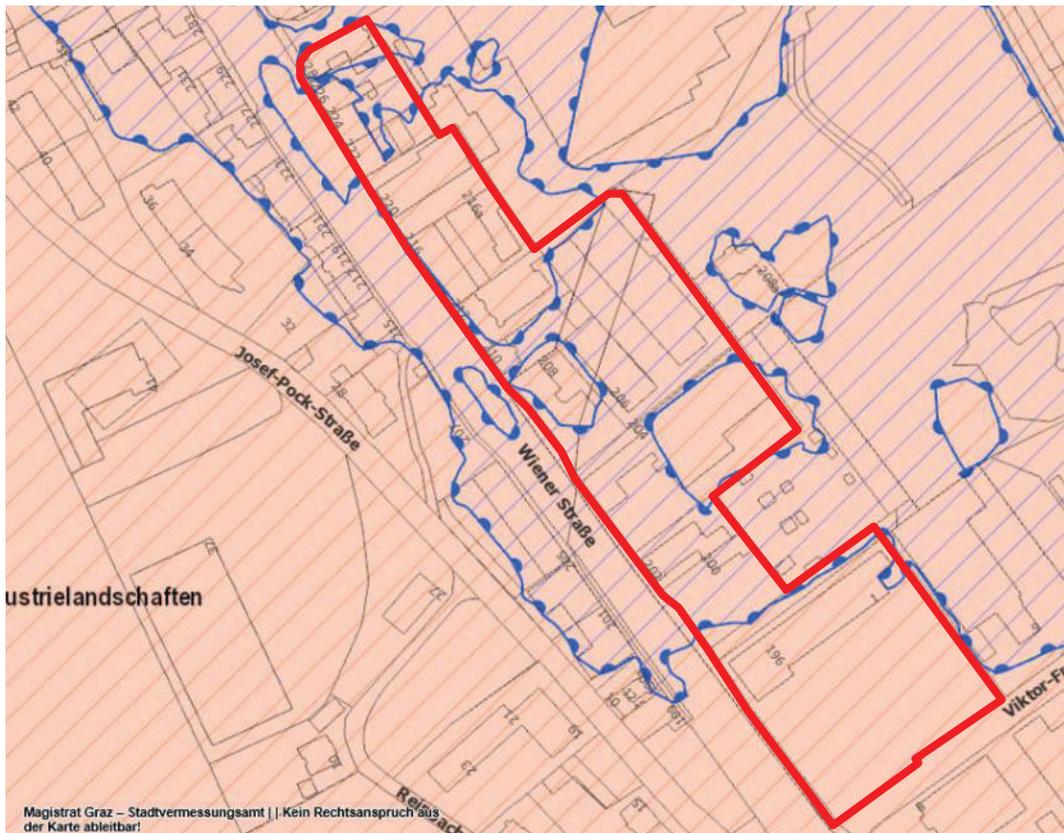
§ 16 INDUSTRIE, GEWERBE:

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

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF)

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

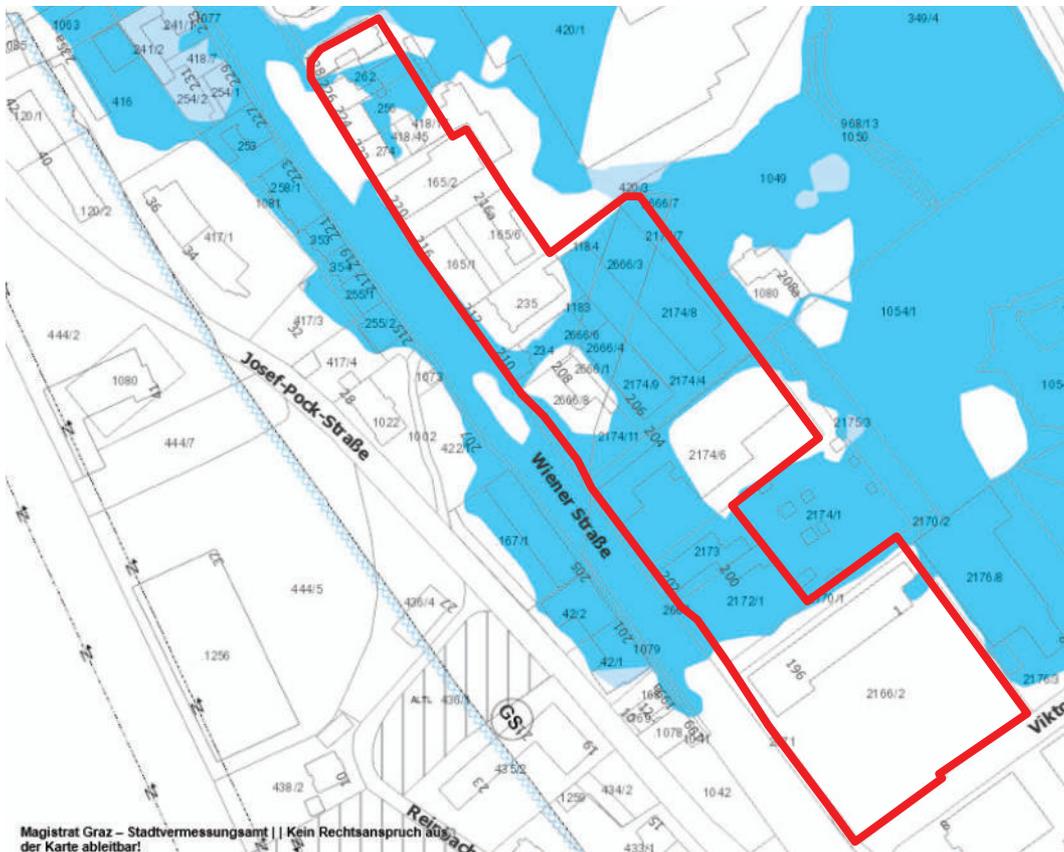
Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Abgrenzung Kernstadt sowie im Bereich der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO.



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Der Rahmen kennzeichnet das Planungsgebiet

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):

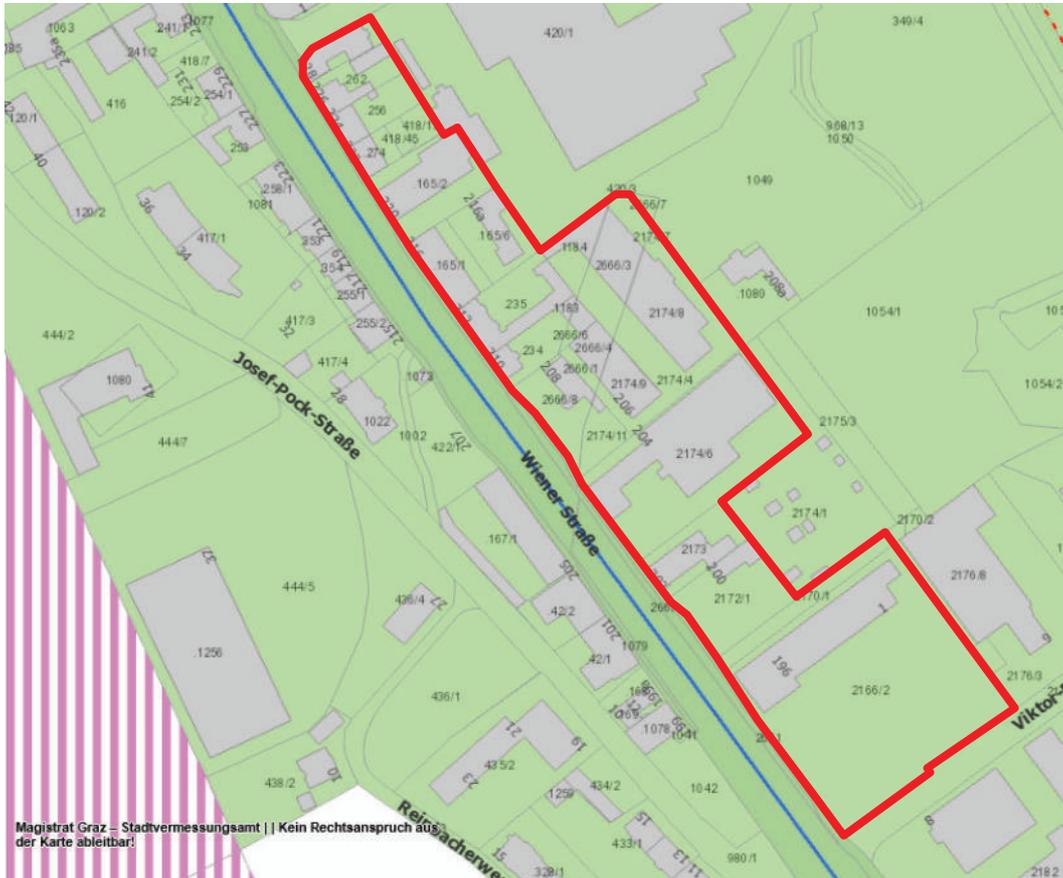


Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Der Rahmen kennzeichnet das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Überflutungsbereiches HQ 30 sowie HQ 100 und innerhalb der Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof.

- Verkehr (Deckplan 3):



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

Der Rahmen kennzeichnet das Planungsgebiet

Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):
„Innerstädtische Bedienqualität“

Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.
Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in der Wiener Straße durch den Stadtbus 52 und durch den Stadtbus 40 (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.

straßenabgewandten Seite bestehende Struktur zu beachten und qualitätsvolle Übergänge auszubilden.

- *Bebauungsweise: geschlossen, gekuppelt*

Die festgelegte Bebauungsweise ist eine Zieldefinition. Beispielsweise entlang der Grazer Einfahrtsstraßen bestehen noch Relikte der offenen Bebauungsweise. Diese sind jedoch nicht geeignet, um auf die aktuelle Situation Verkehrsbelastung zu reagieren und zudem den Straßenraum in attraktiver Weise zu fassen. Ein Wechsel der bestehenden Bauweise wird daher in vielen Fällen angestrebt.

- *Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend*

Der Straßenraum soll nicht ausufern, sondern eine klare bauliche Fassung erhalten. Wesentlich ist dabei auch die Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

- *Funktionsdurchmischung: im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – im straßenseitigen Erdgeschoß;*

Aufgrund der bestehenden hohen Verkehrsbelastung ist beispielsweise Wohnen im Erdgeschoß nicht empfehlenswert und sollte gebietsabhängig ausgeschlossen werden. Das straßenseitige Erdgeschoß ist hingegen prädestiniert, Versorgungsfunktionen für das Umfeld aufzunehmen und so zur Belebung des Straßenraums beizutragen.

- *Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: keine verbindlichen Festlegungen*

Straßenbegleitende Grüngestaltung in Form von Baumreihen ist gebietsabhängig anzustreben. Krautige Bepflanzung bietet zudem eine wirksame Maßnahme zur Feinstaubbindung entlang stark befahrener Verkehrsachsen.

- *Zulässige Formen des Parkierens: Tiefgarage (im Neubaufall);*

- *Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden;*

Straßenbegleitend wird eine belebte und repräsentative Fassade angestrebt. Sie fasst den Straßenraum und gestaltet ihn maßgeblich mit.

Die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen entspricht dieser Vorgabe in keinsten Weise und ist daher auszuschließen.

Der ggst. Bereichstyp ist hervorragend geeignet, strukturell den Lärmschutz zu gewährleisten. Eine Lärmschutzwand konterkariert daher sowohl die Charakteristik des Bereichstyps als auch das gebietstypische und angestrebte Straßen- und Ortsbild.

Ziele für den Bereichstyp

- *Erhalt bzw. Schaffung der charakteristischen, straßenraumbildenden und überwiegend (weitgehend) **geschlossenen Bebauung** entlang der Grazer Einfahrtsstraßen*
- **Fassung des Straßenraums** beispielsweise durch die Festlegung einer Mindestgeschoßanzahl, Lärm- und Emissionsabschottung für die dahinterliegenden Gebiete bzw. für die eigene lärmabgewandte Seite (Im Bereich der Einfahrtsstraßen ist der Bereichstyp häufig als Zielvorstellung und nicht als Fortschreibung des Bestandes zu sehen.)
- **Umstrukturierung von unternutzten Bereichen**
- **Sicherstellung des starken Bezugs zwischen Bebauung, Straße und öffentlichem Raum**

- **Sicherstellung der Nutzungsdurchmischung in der Erdgeschoßzone, nutzungs-offene und -flexible Planung im Erdgeschoß**
- *Entsiegelung der straßenabgewandten Höfe und Reduktion bzw. Ausschluss von motorisiertem Verkehr in diesen Bereichen*
- **Attraktivierung des Straßenraums für den nicht motorisierten Verkehr** und Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten – Gegebenenfalls Abrücken der Bebauung zu Gunsten einer Qualitätssteigerung
- **Erhöhung des Durchgrünungsgrades des Straßenraums** (beispielsweise durch die Schaffung von Baumstreifen bzw. durch ergänzende Baumpflanzungen im Bereich von Parkstreifen im Straßenraum)
- *Vermeidung der visuellen Abschottung oder Beeinträchtigung durch bauliche Maßnahmen entlang der Grundstücksgrenze.*
- **Straßenfassade als Hauptfassade ausbilden**, keine Rückseite zur Straße schaffen

Teilraumgliederung § 8: Lage im Teilraum 14: Mühlgang Nord - Kalvarienberg

Zielbeschreibung

- *Ausbildung der Wiener Straße als **Urbane Achse inkl. verbesserter Grünausstattung***
- *Erhöhung des Anteils an **Grünflächen** inkl. entsprechender **Gestaltung durch Grünraumelemente***
- **Straßenraumbildende und funktionsdurchmischte Bebauung entlang der Wiener Straße als Lärmschutz für dahinterliegende Bebauungen**

Festlegungen im Teilraum

- Bereichstyp Straßenrandbebauung:

In Bezug auf den Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen kann folgendes ausgeführt werden:

Städtebauliches Ziel ist es, die ggst. Bereiche zu attraktivieren und räumlich zu fassen. Vor allem die Wiener Straße soll mittelfristig zu einer Urbanen Achse ungeformt werden. Dies benötigt angrenzende belebte Fassaden. Durchgehende straßenseitige Erschließungsschichten sind daher jedenfalls auszuschließen, stellen einen Bruch sowohl mit dem bestehenden als auch mit dem angestrebten Ortsbild dar.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

*Das Bebauungsplangebiet befindet sich im **aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)***

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

*Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „**Überlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss – Sanierungsgebiet Lärm**“ im nördlichen Bereich mit einem Bebauungsdichtewert von **0,5 bis 2,0** und „**Gewerbegebiet**“ im südlichen Bereich mit einem Bebauungsdichtewert von **0,5 bis 1,5**.*

4.0 Flächenwidmungsplan:

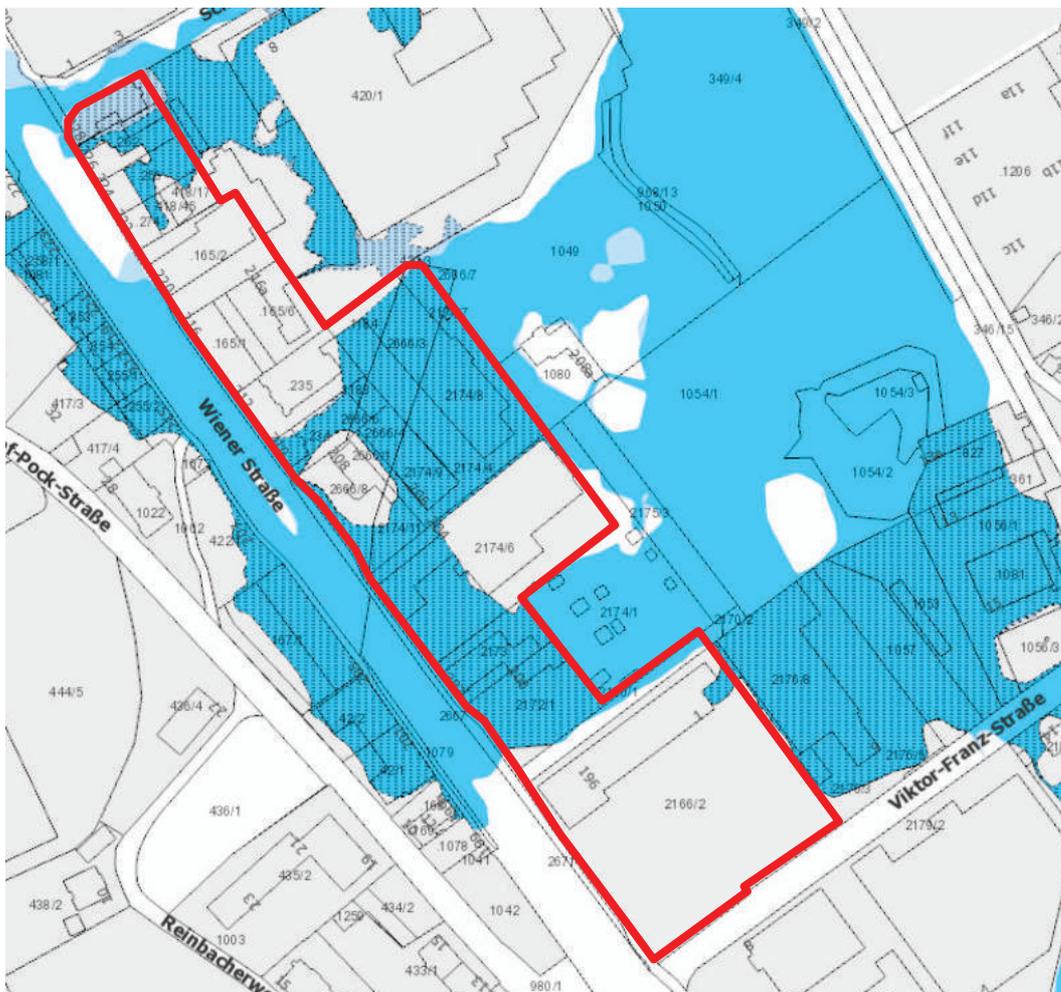
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.

Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschosfläche pro Jahr eingehalten wird.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

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

Das Planungsgebiet liegt zum Teil innerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwassers.



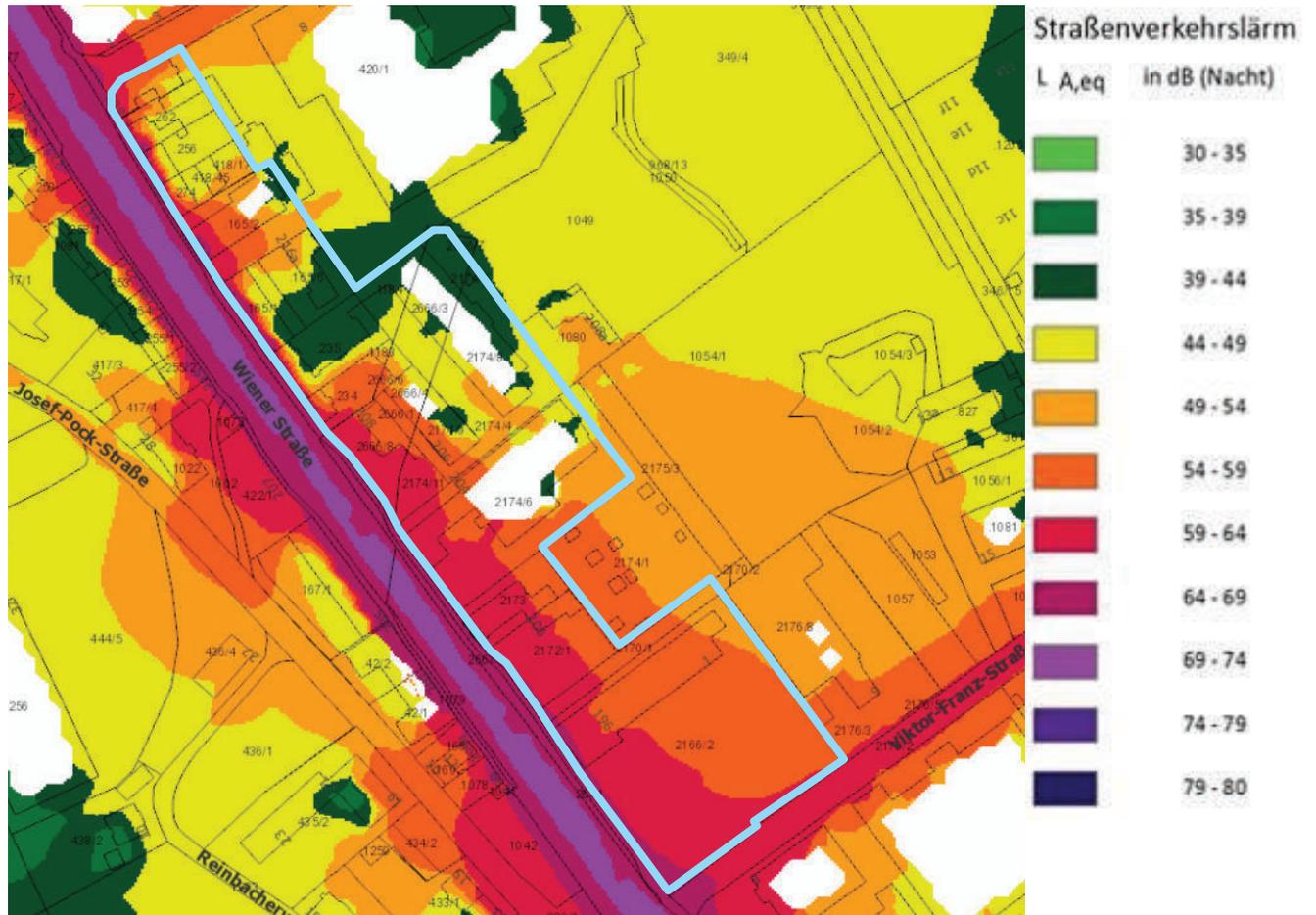
Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Der Rahmen kennzeichnet das Planungsgebiet

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Das Bebauungsplangebiet befindet sich bereits im kommunalen Entsorgungsbereich.

- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die blau strichlierte Umrandung kennzeichnet das Planungsgebiet.

Stadtklimaanalyse:

- Klimatopkarte 1: Wärmeinselbereich mit dichter Verbauung, nachts Murtalabwinde
- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse: Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb des Bereiches der Gültigkeit der Grazer Baumschutzverordnung idgF.

Grünes Netz Graz (GNG):



Auszug aus den
GeoDaten – Grünes
Netz Graz

Der rot gepunktete
Rahmen
kennzeichnet das
Planungsgebiet

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 an Hand des vorliegenden Ausschnittes (hellgrüne Farbe) aus dem Grünen Netz Graz (GNG) erkennen kann, soll die Grünverbindung entlang der Viktor-Franz-Straße aufgewertet werden. (Grünverbindung und deren Funktionen aufwerten/verbessern).

Wie man ebenso an Hand des vorliegenden Ausschnittes (gelbe Farbe mit schwarzem Rahmen) aus dem Grünen Netz Graz (GNG) erkennen kann, soll die Hauptverkehrsstraße – die Wiener Straße aufgewertet werden. (Straßenräume gestalterisch aufwerten, vorhandene Grünelemente erhalten/pflegen).

GEBIETSCHARAKTER:

▪ **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im nordwestlichen Teil der Stadt, westlich der Mur und erstreckt sich längs entlang der östlichen Straßenseite der Wiener Straße. Der südliche Bereich des Gebietes befindet sich im Bezirk Lend, der nördliche Bereich im Bezirk Gösting. Das Gebiet wird im Westen durch die Wiener Straße, im Norden durch die Schippingerstraße und im Süden durch die Viktor-Franz-Straße begrenzt.

Der Ortsbildcharakter zeigt im nördlichen Bereich eine straßenraumbildende Blockrandbebauung, die weiter südlich in Betriebsgebiete mit Hallenbauten und großen versiegelten Flächen übergeht, für diese Flächen ist gem. 4.0 Flächenwidmungsplan die Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss festgelegt. Im nördlichsten Bereich an der Schippingerstraße befindet sich jedoch ein eingeschossiger Bau der Teil eines Autohandels ist.

Daraus resultieren eine uneinheitliche Stadtsilhouette und Gestaltungsdefizite entlang des Straßenraumes der Wiener Straße.

Im Süden im Bereich Ecke Wiener Straße / Viktor-Franz-Straße befindet sich, entsprechend der Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplan „Gewerbegebiet“ eine gewerbliche Nutzung durch einen Supermarkt mit einem großen versiegelten Bereich für PKW-Abstellflächen.

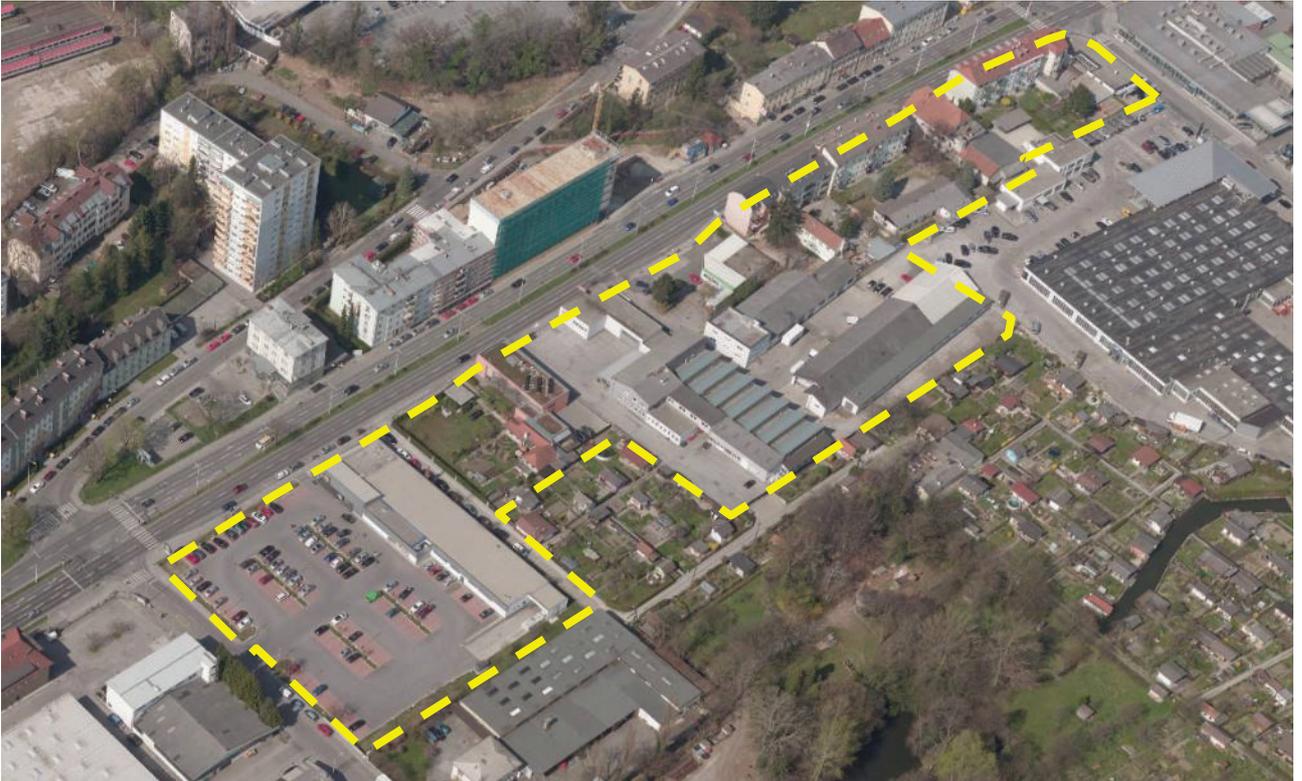
Das Gebiet ist stark vom verkehrsdominierten Straßenraum der vierspurigen Wiener Straße, eine bedeutende Nord-Süd Verkehrsachse, geprägt.

Im Norden: An der Schippingerstraße nördlich des Planungsgebiets, befinden sich eingeschossige Hallenbauten eines Autovertriebsunternehmens. Für dieses Gebiet ist gem. 4.0 Flächenwidmungsplan ebenso die Ausweisung Nutzungsüberlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss festgelegt.

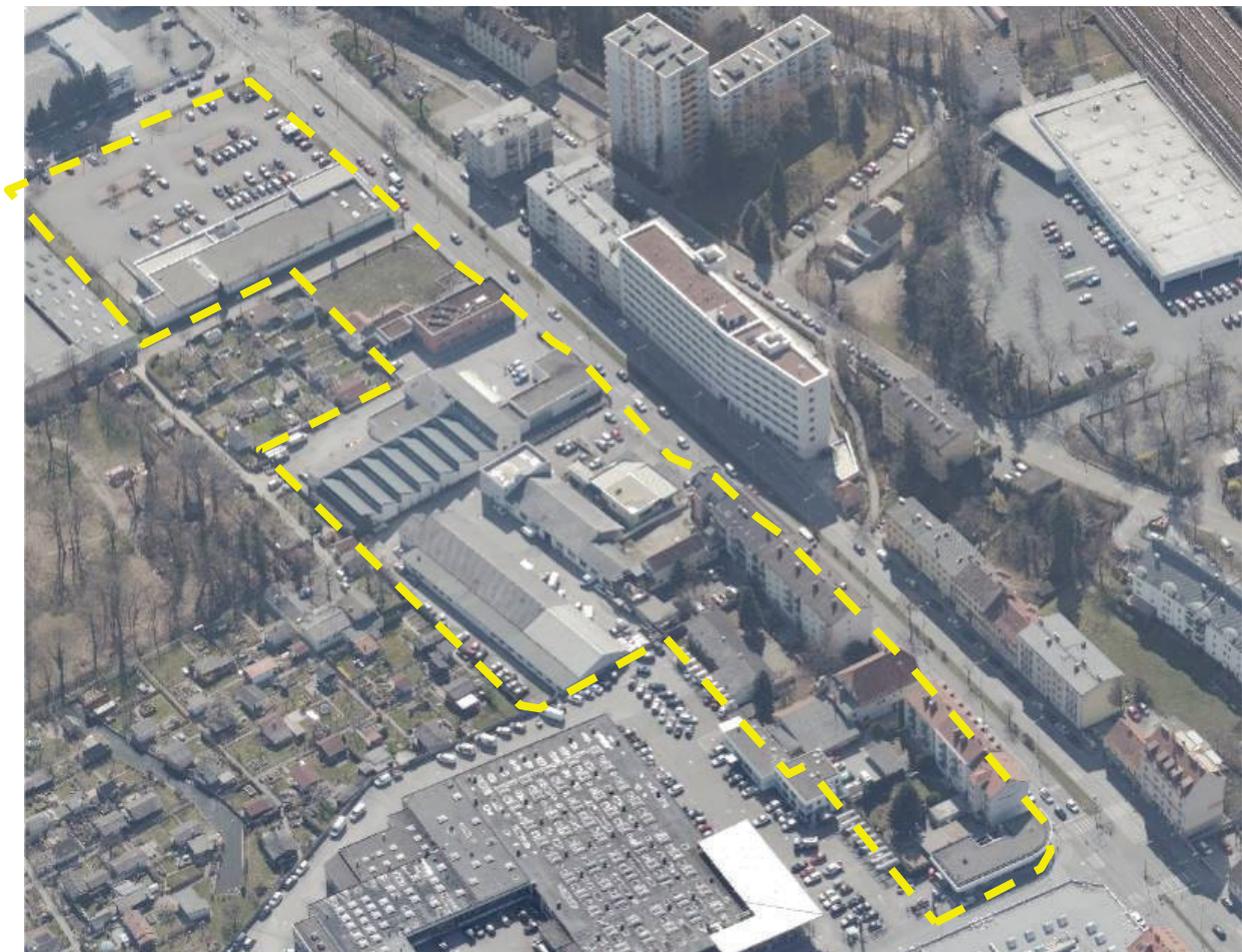
Im Osten: östlich des Bebauungsplangebietes kann eine typische gewerbliche Nutzung durch große Hallenbauten im Gewerbegebiet an der Schippingerstraße festgestellt werden. Weiter südlich befindet sich die Kleingartensiedlung „Langensiepen“ mit einem Vereinsgasthaus, sowie eine Vorbehaltsfläche mit einer nachfolgenden Nutzung als öffentliche Parkanlage. Östlich des im Planungsgebiet gelegenen Gewerbegebietes folgt ebenso Gewerbegebiet, mehrere Firmengelände mit Grünflächen und PKW-Abstellflächen.

Im Süden: südlich der Viktor-Franz-Straße im Gewerbegebiet befinden sich vorwiegend Hallenbauten mit großen versiegelten Flächen.

Im Westen: westlich der Wiener Straße zeigt sich eine zum Teil geschossene, straßenraumbildende bis zu siebengeschossige Bebauung, unterbrochen durch den Rennbacherweg (Verbindung zur Josef-Pock-Straße) und Grünflächen bzw. PKW-Abstellflächen im Bereich der Kreuzung Josef-Pock-Straße / Wiener Straße.



Luftbild 2, Quelle: Schrägluftbild (2015) #: 301420, Aufnahme©Stadt Graz – Stadtvermessung. Blick Richtung Westen. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet. Diagonal im Bild verläuft die vierspurige Wiener Straße



Luftbild 3, Quelle: Schrägluftbild (2019) #: 2066, Aufnahme©Stadt Graz – Stadtvermessung. Blick Richtung Süden. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet. Westlich davon die Wiener Straße, östlich grenzen Gewerbegebiete und Kleingartenanlagen an das Gebiet



Luftbild 4, Quelle: Schrägluftbild (2019) #: 2524, Aufnahme©Stadt Graz – Stadtvermessung. Blick Richtung Osten. Der Rahmen kennzeichnet das Bebauungsplangebiet entlang der Wiener Straße



Foto 1: Blick in nördliche Richtung Bebauung an der Wiener Straße, der gelbe Pfeil zeigt die Liegenschaft Wiener Straße 220 an. Der grüne Pfeil zeigt die Kreuzung Wiener Straße / Schippingerstraße an



Foto 2: Blick in südöstliche Richtung entlang der Wiener Straße auf Höhe der Wiener Straße 223 (viergeschossiges Gebäude rechts im Bild)



Foto 3: Blick in südöstliche Richtung auf das siebengeschossige Gebäude Wiener Straße 207 und 205 (rechts im Bild), links die Straßenrandbebauung im Bebauungsplangebiet



Foto 4: Blick in nordwestliche Richtung, links im Bild die Wiener Straße 207 und 205, rechts die ehemalige Tankstelle, davor die Haltestelle an der Wiener Straße 208, sowie die Brandwand der Straßenrandbebauung der Wiener Straße 210 im Bebauungsplangebiet



Foto 5: Blick in nördliche Richtung von der Schleifbachgasse auf die Bebauung an der Wiener Straße nördlich der Liegenschaft Wiener Straße 208



Foto 6: Blick in nordöstliche Richtung von der Wiener Straße auf die Liegenschaft Wiener Straße 206 (gelbes zweigeschossiges Gebäude)



Foto 7: Blick in südöstliche Richtung auf die Liegenschaft Wiener Straße 202 (Polizeigebäude), links im Bild ein Betriebsgelände der AVL an der Wiener Straße 204



Foto 8: Blick in nordwestliche Richtung vor der Zufahrt in die Kleingartensiedlung (nördlich der Wiener Straße 196) auf die Freifläche der Liegenschaft Wiener Straße 200, dahinter das Polizeigebäude



Foto 9: Blick in nördliche Richtung entlang der Wiener Straße, auf Höhe der Liegenschaft Wiener Straße 200 (ganz rechts im Bild)



Foto 10: Blick in nordwestliche Richtung. Im Vordergrund das teilweise bebaute Grundstück Wiener Straße 200, dahinter das fünfgeschossige Gebäude der Liegenschaft Wiener Straße 201 und 203



Foto 11: Blick in nordwestliche Richtung von der Viktor-Franz-Gasse auf den Supermarkt an der Wiener Straße 196, dahinter die Bebauungen westlich der Wiener Straße



Foto 12: Blick in nordöstliche Richtung entlang der Viktor-Franz-Straße

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung vom 03. Dezember 2019 annähernd eben.

Das gesamte Bebauungsplangebiet Gebiet weist zur Wiener Straße, ausgenommen die Baumpflanzungen im Bereich des Parkplatzes für den Supermarkt an der Wiener Straße 196 keinen Baumbestand auf.

Die im nördlichen Abschnitt des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke weisen im straßenabgewandten Bereich teilweise begrünte Gärten mit Baumbestand auf.

Entlang der Wiener Straße befindet sich auf den Liegenschaften Wiener Straße 210 bis 226 vorwiegend straßenraumbildende kuppelnde bzw. geschlossene Bebauung mit Wohnnutzung und teilweise gewerbliche Nutzung in der Erdgeschosszone. Eine Ausnahme bildet das Gebäude an der Wiener Straße 220 in offener Bauungsweise, dieses ist ebenso straßenraumbildend errichtet.

Südlich dieser Häuserreihe zeigt sich ein anderer Bebauungstypus, dieser zeigt niedrigere Hallenbauten und große versiegelte Flächen für PKW-Stellplätze einer gewerblichen Nutzung.

- Umwelteinflüsse/Lärm

Das Planungsgebiet ist durch Verkehrslärmentwicklungen an der Wiener Straße beeinträchtigt – siehe dazu die Planungsunterlagen STEK, Verkehrslärm; Flächenwidmung- Sanierungsgebiet Lärm; Verkehrslärmkataster.

- Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell durch Einrichtungen des täglichen Bedarfs, diese befinden sich vorwiegend an der Wiener Straße, sehr gut erschlossen.

- Erschließung/Verkehr

Die Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel entspricht der Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle), „Innerstädtische Bedienqualität“ mit Intervallen bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in der Wiener Straße durch den Stadtbus 52 und durch den Stadtbus 40 (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.

MIV (motorisierter Individualverkehr):

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Wiener Straße (Zu- und Abfahrten sind richtungsgebunden).

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

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

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten.

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

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

Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 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>

Gemäß Kommunalem Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Planungsgebiet in einem aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2 – 5 und §§ 7 – 8 der VO)

Zu § 2 Bauungsweisen, Nutzungen

Für das Baufeld A im Norden besteht die langfristige städtebauliche Zielsetzung darin, die Baumassen vorwiegend entlang der Wiener Straße zu konzentrieren und den Hofbereich frei von Bebauung zugunsten von begrünten Freiflächen zu halten.

Dies erfordert eine geschlossene Bebauung die den baulichen Abschluss zur Wiener Straße bildet.

Für das Baufeld B sieht die städtebauliche Festlegung ebenso eine geschlossene Bebauung entlang der Wiener Straße vor, für die in diesem Bereich tieferen Grundstücke, ist jedoch eine bauliche Entwicklung auch im Inneren der Grundstücke zulässig.

Für das Baufeld C im Gewerbegebiet ist sowohl die offene als auch die gekuppelte Bebauung zulässig.

Die baugesetzlichen Abstände sind für alle drei Bauplätze einzuhalten.

An der Wiener Straße ist die Wohnnutzung im Erdgeschoß ausgeschlossen, für das Baufeld A und B sind Handelsbetriebe nur im Erdgeschoß möglich.

Gemäß der Festlegung im 4.0 Flächenwidmungsplan ist eine Gewerbenutzung in den oberen Geschoßen sowohl für Baufeld A, B und C möglich.

Eine Wohnnutzung ist somit im gesamten Bebauungsplangebiet ausgeschlossen.

Zu § 3 Baufelder

Für das Bebauungsplangebiet werden drei Baufelder definiert, Baufeld A im nördlichen Bereich, Baufeld B im mittleren und Baufeld C im südlichen Bereich.

Die Bauplätze A und B weisen die Baulandwidmung „Überlagerung Kerngebiet mit Gewerbegebiet und Einkaufszentrenausschluss – Sanierungsgebiet Lärm“ auf, während das Baufeld C liegt im „Gewerbegebiet“.

Folgende Baufelder mit den zugehörigen Grundstücken sind festgelegt:

Baufeld	Grundstücke
Baufeld A	.165/1, .165/2, .165/6, .234, .235, .256, .262, .274, 418/17, 418/45, 420/1 (alle KG 63112) 2666/6 (KG 63104)
Baufeld B	2172/1, 2173, 2174/4, 2174/6, 2174/7, 2174/8, 2174/9, 2174/11, 2666/1, 2666/4, 2666/8, 2666/3 (alle KG 63104) .1183, .1184 (KG 63112)
Baufeld C	2166/2 (KG 63104)

Zu § 4 Bebauungsgrad, Bebauungsdichte

Um einen adäquaten Anteil an unbebauter und nicht versiegelter Fläche zu gewährleisten, wird für die Liegenschaften der drei Baufelder jeweils ein Bebauungsgrad festgelegt. Dieser stellt das Verhältnis der überbebauten Fläche zur jeweiligen Bauplatzfläche dar.

Baufeld	Höchstwerte Bebauungsgrad
Baufeld A (ausgenommen das Grundstück .262, KG 63112)	0,75
Baufeld B	0,60
Baufeld C	0,70
Grundstück .262, KG 63112	0,88

Dichteüberschreitungen für die Baufelder A und B sind hinsichtlich des im gültigen 4.0 Flächenwidmungsplans und der im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, etc.) zulässig.

Die Überschreitung der Bebauungsdichte entspricht insofern den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes, da unabhängig von der Festlegung der Bebauungsdichte begründete Überschreitungen im jeweiligen Bauverfahren oder in einem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund der Anbindung an den öffentlichen Verkehr zulässig sein können.

Für das Grundstück 2166/2, KG 63104 im Baufeld C ist die Bebauungsdichte gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit dem Höchstwert von 1,65 festgelegt.

	Bauplatz- größe m²	maximal mögliche BGF bei 1,5	Abtretungs- fläche Bauplatz m²	Nettobauplatz	Bebauungsdichte maximal
Grundstück 2166/2 KG 63104	7.370,00	11.055,00	670,21	6.699,79	1,65

Zu § 5 Bauflucht- und Baugrenzl原因en, Höhenzonierungslinien

Die Anordnung der zukünftigen Baumassen ist durch Baufluchtlinien, Baugrenzl原因en und Höhenzonierungslinien im Plan festgelegt. Dies gilt sowohl für Haupt- als auch für Nebengebäude sowie für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen sowie für Liftzubauen.

Der Rahmen der Bauflucht- und Baugrenzl原因en ist so festgelegt, dass innerhalb dieses Bereiches eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist.

Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen sowie Liftzubauten sind innerhalb der Bauflucht- bzw. Baugrenzl原因en anzuordnen.

Balkone, Erker, Loggien und dergleichen dürfen nicht über die Baugrenz- und Baufluchtlinien hervortreten.

Für Kellerabgänge und deren Einhausungen sowie Tiefgaragenentlüftungsschächte gelten die Baugrenzl原因en nicht.

Zu § 7 Geschoßanzahl, Gesamthöhen und Dächer

Für die zukünftigen Baukörper ist die mögliche Geschoßanzahl und die jeweils damit verbundene maximale Gebäudehöhe bzw. Gesamthöhe (Firsthöhe) zukünftiger Gebäude festgelegt.

Als Höhenbezugspunkt gilt jeweils das Gehsteigniveau in der Mitte der Länge der straßenseitigen Fassade des betreffenden Gebäudes.

Überschreitungen der maximalen Gesamthöhe sind für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten zulässig.

Möglich sind begrünte Flachdächer, begrünte flach geneigte Dächer von 0 bis 10 Grad.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer zu begrünen. Ausgenommen sind befestigte Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie Flachdächer bei denen eine technisch erforderliche Ausbildung von Gründächern nicht möglich ist.

Gründächer sorgen für eine Verringerung der Aufheizungseffekte, eine Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und ein Reduzieren der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Die Vegetationsschicht unterstützt ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer und erhöht somit die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens. Die Substrathöhe hat mindestens 10 cm zu betragen.

Vom Dachsaum mindestens 3,0 m zurückversetzte Haustechnikanlagen sichern die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes im Stadtraum.

Eine Dachnutzung in Form von Dachterrassen etc. von 4- und 5-geschossigen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ist nicht zulässig.

Zu § 8 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der typischen architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im gegenständlichen Gebietsbereich.

Zur Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im Gebietsbereich

- sind keine straßenseitigen Laubengänge und offene Erschließungen wie z.B. offene Stiegenhäuser zulässig
- ist die Raumhöhe in der Erdgeschosszone mit mindestens 3,50 m und maximal 5,0 m ausgenommen Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen, festgelegt.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: WASSERRECHT

(siehe dazu § 6 der VO)

In Folge der Lage innerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwasser des Thaler Baches (siehe 4.0 Flächenwidmungsplan, Deckplan 3, Hochwasserabfluss und Gefahrenzonen) ist für Gebäude und Geländeänderungen eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Ruhender Verkehr und Zufahrten (siehe dazu §§ 9 und 10 der VO).

Gemäß § 41 Abs.1 Zif.2c StROG 2010 wird für den ruhenden Verkehr Art und Lage der Abstellflächen im Bebauungsplan festgelegt. Die Unterbringung der PKW-Abstellplätze hat in Tiefgaragen zu erfolgen. Offene Abstellflächen sind ausschließlich am Baufeld B und am Baufeld C innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinsen zulässig.

Der Stellplatzschlüssel wird von der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt.

1. Bei Neubauten mit Büronutzung sind je DienstnehmerIn zwischen 0,13 und 0,24 PKW-Abstellplätze herzustellen.
2. Bei Neubauten mit Büronutzung sind je BesucherIn zwischen 0,07 und 0,18 PKW-Abstellplätze je BesucherIn herzustellen.
3. Bei Neubauten mit Verkaufsgeschäftsnutzung sind für das Personal zwischen 0,39 und 0,75 PKW-Abstellplätze je 100 m² Verkaufsfläche herzustellen.
4. Bei Neubauten mit Verkaufsgeschäftsnutzung sind für KundInnen zwischen 1,6 und 5,0 PKW-Abstellplätze je 100 m² Verkaufsfläche herzustellen.
5. Bei Neubauten mit Gastgewerbenutzung sind je Sitzplatz zwischen 0,1 und 0,4 PKW-Abstellplätze herzustellen.
6. Bei Neubauten mit Hotelnutzung sind je Mieteinheit zwischen 0,18 und 1,0 PKW-Abstellplätze herzustellen.

Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.

Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher- als auch die Behindertenparkplätze.

Im Sinne der Förderung der sanften Mobilität und der Äquidistanz zwischen PKW-Stellplätzen und ÖV-Haltestelle wird die Situierung der PKW-Stellplätze in Sammelgaragen begrüßt. PKW-Abstellplätze im angrenzenden öffentlichen Gut bzw. auf Landesstraßengrund können nicht für die Stellplatzvorgaben angerechnet werden und sollten vollständig aufgelassen werden.

Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 des Stmk. Baugesetzes. PKW-Abstellplätze können

auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden. Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.

Es sind fahrend erreichbare, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt ausgeführte oberirdische Abstellflächen für Fahrräder im Nahbereich der Eingänge zu errichten. Werden mehrere Baukörper geplant, so sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den NutzerInnen den kürzestmöglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten. Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen: Je angefangene je angefangene 50 m² Nutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen. Die Abmessungen und die Ausführung eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 zu entnehmen.

Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen.

Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert.

Müllräume sind ebenso gebäudeintegriert anzuordnen.

Eine Zufahrt für das Baufeld C ist ausschließlich über die Viktor-Franz-Straße zulässig. Das bedeutet, dass für das genannte Grundstück und das Baufeld keine Zufahrt von der Wiener Straße zulässig ist.

Abtretungsflächen:

Entsprechend der Vorgabe der Verkehrsplanung wird die Straßenfluchtlinie entlang der Wiener Straße zur Errichtung eines Geh- und Radweges, sowie einer begleitenden Baumreihe angepasst.

Entlang der Wiener Straße wird die bisherige Straßenfluchtlinie um 7,5 m zurückversetzt. Die neue Straßenfluchtlinie sieht deshalb Abtretungsflächen entlang der Wiener Straße vor.

Auf diesen Abtretungsflächen soll zukünftig ein Grünstreifen mit Baumpflanzungen zur Wiener Straße, sowie einen Fahrradweg errichtet werden.

An den beiden Knotenpunkten Wiener Straße/Viktor-Franz-Straße und Wiener Straße/Schippingerstraße soll eine Eckabschrägung von 3m x 3m vorgesehen werden um die Sichtbeziehungen zu verbessern. Bei sonstigen Einfahrten entlang der Wiener Straße sollten zumindest 2m x 2m Eckabschrägungen vorgesehen werden.



Ausschnitt aus dem Planwerk zum 04.39.0 Bebauungsplan „Schippinger Straße – Wiener Straße – Viktor-Franz-Straße“. Der Pfeil zeigt die neue Lage der Straßenfluchtlinie an

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG (siehe dazu § 11 der VO)

Im Plan sind Baumpflanzungen (mittelkronige Laubbäume 2. Ordnung, ungefähre Standorte) vorgegeben.

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

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

Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen. Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken.

Zusätzlich sind Geländemodellierungen bis max. 1,0 m zulässig. Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

Gem. ÖNORM B 2533 sollte der frei zu haltende Wurzelbereich für Bäume den Radius von 2,5 m, gemessen von der geplanten Baumachse bis zur Künnettenwand, nicht unterschreiten (ÖNORM B2533 – Koordinierung unterirdischer Einbauten – Planungsrichtlinien).

Baumpflanzungen in Betonringen sind nicht zulässig, da die Entwicklungsfähigkeit der Wurzeln beeinträchtigt wird und der Baum damit ganzheitlich in seinem Wachstum und Entwicklung stark eingeschränkt ist.

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

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

8. Sonstiges

(siehe dazu §§ 12 und 13 der VO)

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind begrenzt bis zu definierten einer Oberkante von +6,5 m (über Erdgeschossniveau) am Gebäude montiert, in Form von Schriftzügen / Einzelbuchstaben montiert zulässig.

Je Bauplatz wird zudem die Gesamtansichtsfläche der Werbeanlage ist mit 2,50 m² begrenzt.

Nicht zulässig sind flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen und Fahnen u. dgl.

Ein freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 6,0 m ist für das Baufeld C zulässig.

Einfriedungen

Die Festlegung zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,5 m) soll hohe, den Ausblick einengende Situationen vermeiden und damit eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit der räumlichen Wirkung sichern.

Bestehende Gebäude

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind ausschließlich Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch sind Zubauten erlaubt. Unter Zubau ist jegliche Art von baulicher Anlage (Flächengewinn) zu verstehen. Ein Ziel des Bebauungsplanes ist die Freihaltung des Hofes von oberirdischer Bebauung.

9. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 und 14 der VO)

- Der 04.39.0 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 EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

(DI Bernhard Inninger)
(elektronisch unterschrieben)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2021-05-03T12:28:39+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.