

GZ: A 14-001697/2018

Bearbeiterin: DIⁿ Nina Marinics-Bertovic

DIⁿ Elisabeth Mahr

13.11.0 Bebauungsplan „Gärtnerstraße - Exerzierplatzstraße“

XIII. Bez., KG Gösting

Graz, 21. März 2024

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Eigentümerin der Liegenschaften 365/1, 365/4, 367/1, .1165, 368/7 und 371/1 alle in der KG 63112 Gösting, die Firma Vogl Immobilien GmbH, ersucht um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Im Planungsgebiet befinden sich noch folgende Liegenschaft: .1194 der KG 63112 Gösting.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 7.742 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz (seit 22.2.2018 rechtskräftig) ist dieser Bereich für die Grundstücke 368/7 und 371/1 der KG 63112 Gösting als Kerngebiet mit Einkaufszentren-Ausschluss mit einer Bebauungsdichte von 0,6 – 1,5 ausgewiesen.

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

Die restlichen Grundstücke sind als Aufschließungsgebiet (XIII.01) „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,4 – 0,8 ausgewiesen.

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

Die Liegenschaften .747 und .748 der KG 63112 Gösting liegen außerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplans und befinden sich ebenfalls im Eigentum der Firma Vogl Immobilien GmbH.

Diese sind als Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,4 – 0,8 mit der zeitlichen Folgenutzung 53 „Aufschließungsgebiet Kerngebiet mit Einkaufszentren-Ausschluss mit einer Bebauungsdichte von 0,6 – 1,5“ ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist nur für zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens lag ein Entwurfskonzept von Büro Gieselbrecht über sämtliche im Eigentum der Antragstellerin stehenden Liegenschaften als Vorplanung vor.

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) für die Bereiche:

- Bereich mit zwei Funktionen: Zentrum / Industrie, Gewerbe gem. §20 des 4.0 STEK (Gst. Nr. 368/7 und 371/1 der KG 63112 Gösting)
- Bereich mit zwei Funktionen: Zentrum / Wohnen gem. §18 des 4.0 STEK (Gst. Nr. .1194, 365/1, 365/4, 367/1 und .1165 der KG 63112 Gösting)

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 wurde in der Sitzung am 29. März 2023 über die beabsichtigte Auflage des 13.11.0 Bebauungsplan „Gärtnerstraße – Exerzierplatzstraße“ des Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 12. April 2023.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 13. April 2023 bis zum 15. Juni 2023 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung fand am 13. Juni 2023 im Festsaal der Mosaik GmbH statt. Aus den Reaktionen der betroffenen Bürger:innen kam den Themen Gebäudehöhen, Hochwasser und vermehrter Verkehr besondere Bedeutung zu, diese wurden in der weiteren Bearbeitung verstärkt berücksichtigt.

Während der Auflagefrist vom 11. Mai 2023 bis zum 13. Juli 2023 langten eine Nullmeldung, drei Stellungnahmen und 15 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

1. ANHÖRUNG

Aufgrund von Einwendungen und daraufhin fachlich vertiefter Prüfung wurden der Plan und die Verordnung des 13.11. 0 Bebauungsplans „Gärtnerstraße - Exerzierplatzstraße“ in mehreren Punkten geändert. Die Eigentümerin und betroffenen Nachbarn wurden angehört.

Von Ende der Kalenderwoche 38 im Jahr 2023 (18. September 2023) bis zum 6. Oktober 2023 angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 13.11.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNGSWORTLAUT: (textliche Änderungen sind unterstrichen bzw durchgestrichen dargestellt)

Zu § 5 GESAMTHÖHE, GESCHOSSHÖHE, DÄCHER

- (7) Auf Baufeld B1 müssen das Erdgeschoß eine Geschoßhöhe von mindestens 4,50 m und das 1. und 2. Obergeschoß eine Geschoßhöhe von mindestens 3,50 m aufweisen.

Erläuterung:

Um auf Baufeld B1 eine nachhaltige, gewerbliche Nutzung in den ersten drei Geschoßen zu ermöglichen, werden Mindestgeschoßhöhen festgelegt. Im Erdgeschoss liegt die lichte Raumhöhe weiterhin bei mindestens 4,5 m. Um die Flexibilität und Nutzungsvielfalt von Nichtwohnnutzungen (z.B.: Büro, Gewerbe, Dienstleistungen, Bildung, Kultur, Forschung etc.) steigern, wird die Mindestgeschoßhöhe auf 3,5 m reduziert. Die maximale Gebäudehöhe bleibt weiterhin auf maximal 24,0 m beschränkt.

Zu § 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN

- (1) Auf **Baufeld A** sind die PKW-Abstellplätze ausschließlich in Tiefgaragen innerhalb der Abgrenzung für Tiefgaragen zu errichten.
Die Erschließung des Baufeldes A hat ausschließlich über die Exerzierplatzstraße zu erfolgen.

Erläuterung:

Um eine funktionelle, 2-hüftige Tiefgarage zu errichten, wurde die mögliche unterirdische Abgrenzung der Tiefgarage von 15 m (gem. Baugrenzlinie) auf 19 m erweitert. Die erforderlichen Abstände zu den nachbarlichen Liegenschaften gem. Baugesetz und die vom wasserwirtschaftlichen Planungsorgan geforderten Abstände zum Mühlgang werden dadurch nicht unterschritten.

Zu § 9 SONSTIGES

- (2) Auf Baufeld A sind Werbeanlagen auf Gebäuden ausschließlich an der Fassade montiert, mit einer maximalen Oberkante von 3,0 m über Erdgeschossniveau, zulässig.
(3) Auf den Baufeldern A, B1 und B2 sind Dachwerbung, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen und flächige Werbeeinrichtungen unzulässig.

Erläuterung:

Bei diesen Änderungen handelt es sich um die Klarstellung auf welchen Baufeldern welche Werbemaßnahmen zulässig bzw welche nicht zulässig sind. Um den Unterschied zwischen

den Nutzungen und den Baufeldern zu unterstreichen wurden die jeweils betroffenen Baufelder taxativ angeführt.

Weitere redaktionelle Änderungen und Korrekturen

Redaktionelle Änderungen, Korrekturen und Konkretisierungen betreffen folgende Themenbereiche:

- Aktualisierung der, dieser Verordnung zugrundeliegenden Landesgesetzblätter
- Ergänzung von Grundstücksnummern, Richtigstellung von Gesamtflächen
- Konkretisierungen wie zB „sind ausschließlich“ statt „ist“ oder „bauliche Anlagen“ statt „Objekte“
- Streichung von Bezeichnungen, welche nicht Gegenstand des Bebauungsplanes sind zB „Baufluchtlinie“, „und dergleichen“, ...
- In der Legende des Planwerks wurden ebenfalls Ergänzungen und Korrekturen vorgenommen.

Diese redaktionellen Änderungen, Korrekturen und Konkretisierungen dienen dem besseren Verständnis und haben keinen Einfluss auf dritte und müssen daher nicht angehört werden.

PLANWERK

Im Planwerk wurden auf Baufeld A die Grenzen der Tiefgarage in einer Breite von 19 m ergänzt.

Während der Anhörungsfrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Anhörungsfrist konnten Stellungnahmen schriftlich und begründet beim Stadtplanungsamt bekanntgegeben werden.

Während dieser Anhörungsfrist langten drei Einwendungen und eine Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein.

2. ANHÖRUNG

Aufgrund von Einwendungen zur 1. Anhörung und daraufhin fachlich vertiefter Prüfung wurden der Plan und die Verordnung des 13.11. 0 Bebauungsplans „Gärtnerstraße - Exerzierplatzstraße“ ein weiteres Mal abgeändert.

Wieder wurden die grundbücherliche Eigentümerin der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke sowie und betroffene Nachbarn über diese Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs von Ende der Kalenderwoche 50 im Jahr 2023 (15. Dezember 2023) bis zum 11. Jänner 2024 angehört.

Während der Anhörungsfrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Anhörungsfrist konnten Stellungnahmen schriftlich und begründet beim Stadtplanungsamt bekanntgegeben werden.

Bezüglich der Einwendungserledigung zur 1. Anhörung hat sich der 13.11.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

Zum besseren Verständnis, wurden die Ergänzungen und Abänderungen unterstrichenen vorgenommen.

Zu § 5 GESAMTHÖHE, GESCHOSSHÖHE, DÄCHER

- (4) Für Baufeld A wurde der Höhenbezugspunkt 360,83 m ü.A. gemäß Wasserrechtsbescheid (GZ.: A17-WGV-082987/2022/0009) / Abflussuntersuchung Hydroconsult GmbH (SF / GZ: 18-0008), festgelegt.
[...]

Erläuterung:

Im Bereich des Baufeldes A wurde der bisher angegebene Höhenbezugspunkt von 359,5 m über der Adria gemäß der Luftbilddauswertung der Stadtvermessung, Planstand 31. Jänner 2018 festgelegt. Diese Festlegung steht im Widerspruch zum rechtskräftigen Wasserrechtsbescheid (GZ.: A17-WGV-082987/2022/0009 vom 10.5.2023) bzw. der diesem Bescheid zugrundeliegenden Abflussuntersuchung der Hydroconsult GmbH (SF / GZ: 18-0008 vom 14.7.2021).

In dieser Abflussuntersuchung wird nachgewiesen, dass ein künftiger Höhenbezugspunkt bei mindestens 360.83 m ü.A. zu liegen hat, um einen Freibord, Abstand zwischen einem Wasserspiegel und dem Erdgeschoßniveau des Bauwerkes, von 50cm zu gewährleisten.

Redaktionelle Änderungen, Korrekturen und Konkretisierungen betreffen folgende Themenbereiche:

- Korrektur der Grundstücksnummer .116/5 zu .1165 und Ergänzung der Teilflächenbezeichnung (Tfl.)
- Konkretisierungen wie zB „und dergleichen“ statt „und ähnliches“

Diese redaktionellen Änderungen, Korrekturen und Konkretisierungen dienen dem besseren Verständnis und haben keinen Einfluss auf Dritte und müssen daher nicht angehört werden.

Weitere redaktionelle Änderungen und Korrekturen

Weiters wurden redaktionelle Änderungen, Korrekturen und klarere Formulierungen vorgenommen.

PLANWERK

Im Planwerk wurden in der Legende kleinere redaktionelle Änderungen vorgenommen, wie Ergänzungen aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan, Ergänzung der Festlegungen des 1.0 Räumlichen Leitbildes, Benennung der beiden Flächen des Planungsgebietes in „Ost“ und „West“.

Während der Anhörungsfrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit. Innerhalb der Anhörungsfrist konnten Stellungnahmen schriftlich und begründet beim Stadtplanungsamt bekanntgegeben werden.

Während der Auflagefrist Ende der Kalenderwoche 50 im Jahr 2023 bis zum 11. Jänner 2024 langte 1 Einwendung im Stadtplanungsamt ein.

Während der Anhörungsfrist langte eine Einwendung im Stadtplanungsamt ein.

Zusätzliche redaktionelle Ergänzungen nach der 2. Anhörung:

Zu § 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (2) Bei Neu-, Um- und Zubauten darf bei der Farbgestaltung der Fassaden ein Hellbezugswert von 30 nicht unterschritten, und ein Hellbezugswert von 85 nicht überschritten werden.

Die Zahlenwerte zum Hellbezugswert wurden an die geltenden raumordnungsrechtlichen Vorgaben angepasst.

Zu § 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG, VERSIEGELUNGSGRAD

- (3) Der Versiegelungsgrad bezeichnet das Verhältnis der oberirdisch bebauten Fläche, der überbauten Fläche und befestigten Flächen zur Baufeldfläche.
Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

Diese redaktionelle Ergänzung dient dem besseren Verständnis und hat keinen Einfluss auf Dritte und muss daher nicht angehört werden.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz, im Bezirk Gösting. Das Gebiet ist im Süden von der Exerzierplatzstraße im Norden, von der Gärtnerstraße im Westen, von Wiener Straße bzw. der Bebauung entlang der Mitterhofergasse im Osten sowie vom Mühlgang umgeben. Das Planungsgebiet ist zweigeteilt und weist im westlichen Bereich an der Wiener Straße eine Fläche von ca. 1.412 m² und im östlichen Bereich eine Fläche von ca. 6.330 m² auf. Dies ergibt eine Gesamtfläche von 7.742 m².



Luftbild 1 (2022): Auszug aus dem Geo-Daten-Graz
© Stadtvermessung Graz.

Die Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

4.0 Stadtentwicklungskonzept

Der westliche Bereich des Planungsgebietes (Gst. Nr. 368/7 und 371/1) liegt laut 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF im Funktionsbereich „Bereich mit zwei Funktionen: Zentrum / Industrie, Gewerbe (§20)“.

Der östliche Bereich des Planungsgebietes (Gst. Nr. .1194, 365/1, 365/4, 367/1 und .1165) liegt laut 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF im Funktionsbereich „Bereich mit zwei Funktionen: Zentrum / Wohnen (§18)“.

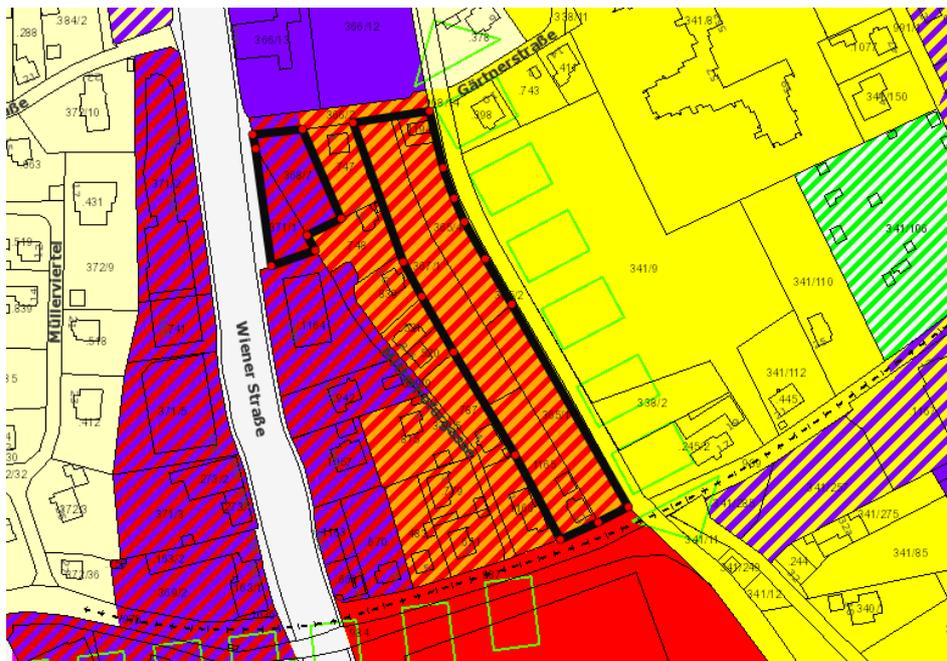
§ 18 Zentrum / Wohnen: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet

- (1) *Durchmischung der Wohn- mit verträglicher Büro-, Betriebs-, und Geschäftsnutzung.*
- (2) *Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.*
- (3) *Nutzung rechtlicher Möglichkeiten (z. B. Lärmschutzverordnung, Maßnahmen der Gewerbeordnung) zur Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen von Betrieben auf das Wohnumfeld.*

- (4) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe § 26 Abs 26)
- (5) Erhaltung und Weiterentwicklung des Grünbestandes.
- (6) Sicherung bzw. Wiedererrichtung von Vorgärten.
- (7) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße
- (8) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (9) Beschränkung der Bodenversiegelung.

§ 20 Zentrum / Industrie, Gewerbe:

- (1) Berücksichtigung einer verträglichen Handelsentwicklung entlang des übergeordneten Straßennetzes.
- (2) Festlegung geeigneter Bauungsweisen (z. B. der geschlossenen) entlang von Hauptverkehrsadern als Lärmschutzmaßnahme für dahinterliegende Wohngebiete in Bauverfahren und Bauungsplänen unter Bedachtnahme auf bestehende Gebäude und Nutzungen.

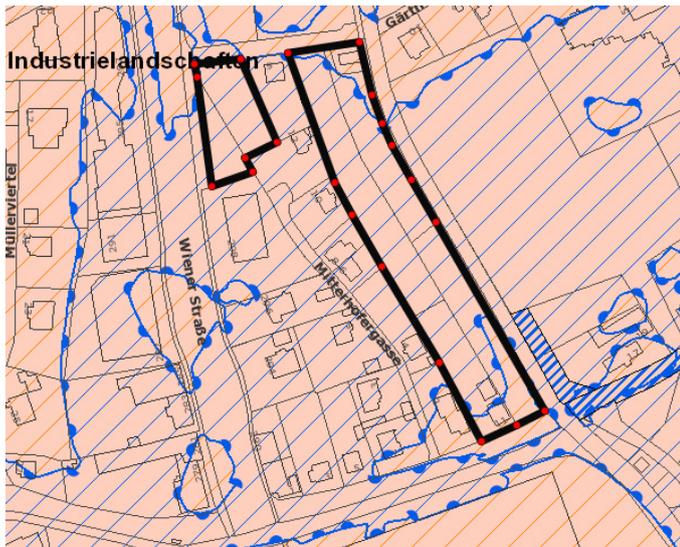


Auszug aus dem
Entwicklungsplan des 4.0
Stadtentwicklungskonzeptes

Die Umrandung markiert das
Bauungsplangebiet.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF:

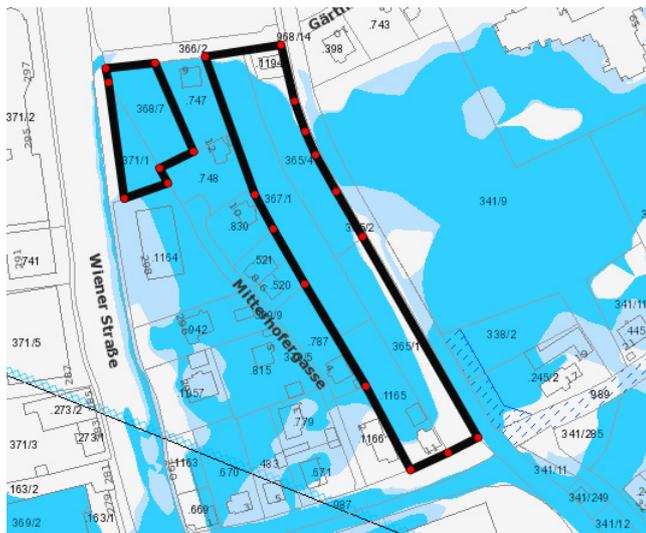
- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Lage innerhalb der Kernstadt
Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung
Lage innerhalb der wasserwirtschaftlichen Vorrangzone



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

Die Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
 Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Grundwasserschongebietes Nr. 1.
 Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
 Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Überflutungsbereiche HQ_{30/100}



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

Die Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Verkehr (Deckplan 3):
 Kategorie 1 (dunkelgrün):
 „Innerstädtische Bedienqualität“
 Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

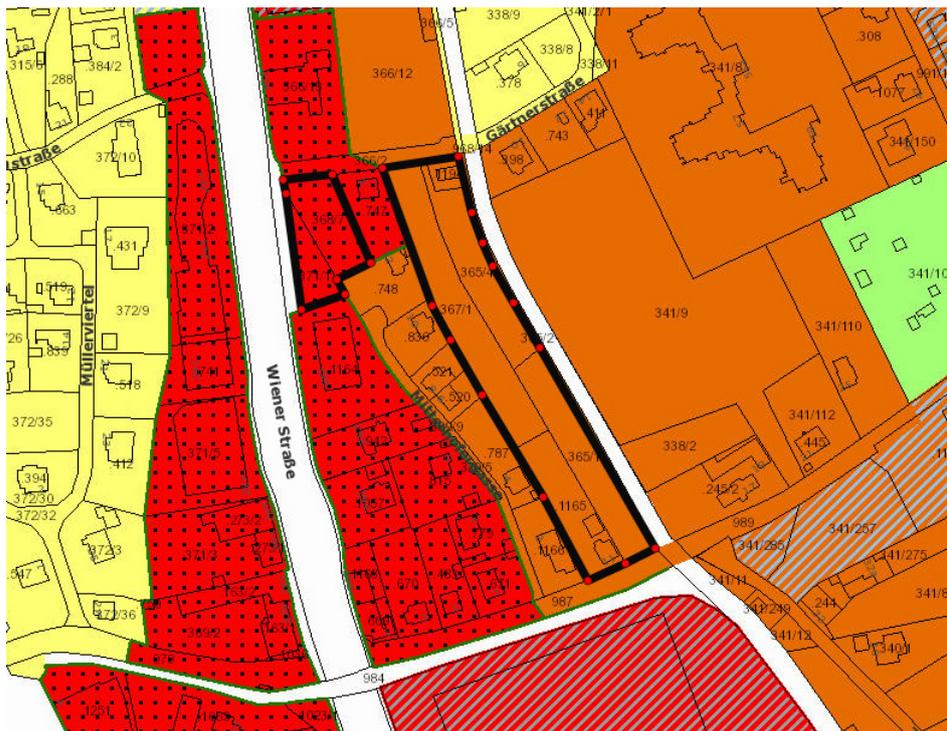


Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

„Geschoßbau (braun)“ sowie „kommerziell genutzte Straßenrandbebauung (rot)“ im Teilraum Nr. 14 (Mühlgang Nord – Kalvarienberg)



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild

Die Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Der westliche Bereich des Planungsgebietes (Gst. Nr. 368/7 und 371/1) liegt laut 1.0 Räumlichen Leitbild im Bereichstyp „kommerziell genutzte Straßenrandbebauung“.

Charakteristik Straßenrandbebauung: straßenbegleitende und straßenraumbildende lineare Bebauung, welchen den Lärm- und Emissionsschutz für die straßenabgewandte Seite bildet.

Festlegungen zum Bereichstyp

- *Rahmen der Geschößzahl: mind. 3 Geschöße*
- *Bebauungsweise: geschlossen, gekuppelt*
- *Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend*
- *Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen*
- *Zulässige Parkierungsformen: Tiefgarage (im Neubaufall); allenfalls geschlossene Hochgaragen in stark emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW- Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar*
- *Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden*

Der östliche Bereich des Planungsgebietes (Gst. Nr. .1194, 365/1, 365/4, 367/1 und .1165) liegt laut 1.0 Räumlichen Leitbild im Bereichstyp „Geschößbau“.

Charakteristik: kompakte mehrgeschoßige Bebauung, vorwiegend in offener Bebauungsweise und mit siedlungsöffentlichen Freiräumen, meist lineare Baukörper, sowohl als Einzelobjekt als auch in Form von raumbildenden Anlagen, meist Nutzungsdurchmisch.

Festlegungen zum Bereichstyp

- *Bebauungsweise: Entlang hochrangiger Straßen: gekuppelt*
- *Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen –zumindest im straßenseitigen Erdgeschoß*
- *Zulässige Parkierungsformen: Tiefgarage (im Neubaufall), allenfalls geschlossene Hochgaragen im Übergang zu stark emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben; Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW- Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar*
- *Ergänzende Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen bzw. offenen Erschließungen zu angrenzenden kleinteiligen Wohngebieten; Schaffung von emissionsgeschützten Freiräumen*

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Lage außerhalb des Versorgungsgebietes Fernwärme.

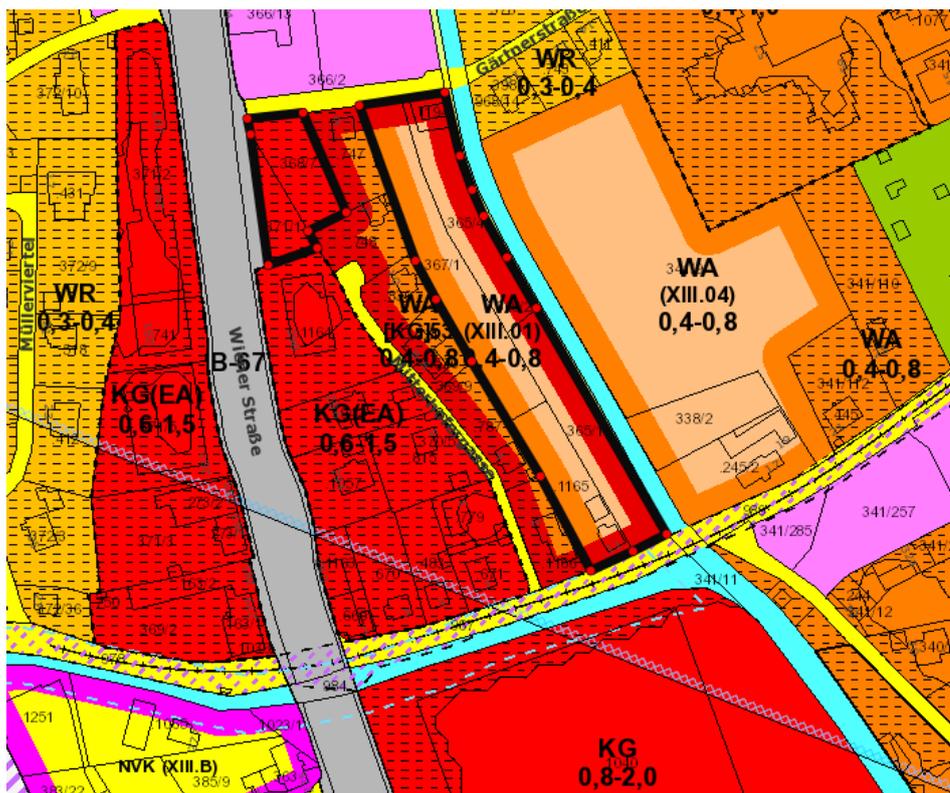
4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan idgF für den westlichen Bereich (Gst. Nr. 368/7 und 371/1) im „Kerngebiet mit Einkaufszentren Ausschluss“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,5.

Die restlichen Grundstücke sind als Aufschließungsgebiet „Allgemeines Wohngebiet“ (XIII.01) mit einer Bebauungsdichte von 0,4 – 0,8 ausgewiesen.

Aufschließungserfordernisse für das Planungsgebiet gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr
- Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
- Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
- Belange des Hochwasserschutzes (Überflutungsbereiche an Mur und Grazer Bächen HQ_{30/100} und Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach und Lawinenverbauung)



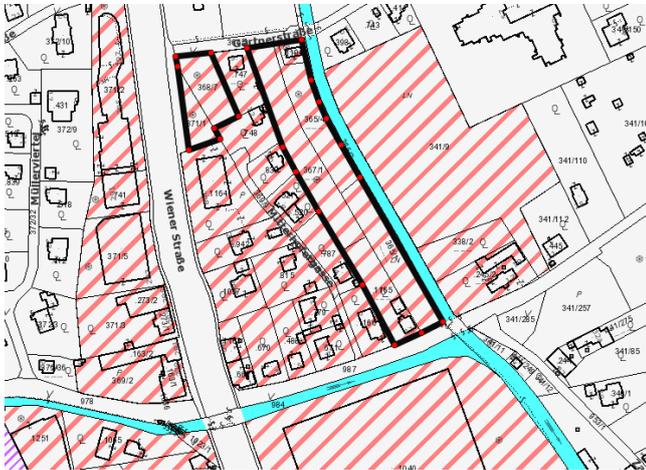
Auszug aus dem
4.0
Flächenwidmungsplan.

Die Umrahmung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):

Bebauungsplan erforderlich.



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrahmung bezeichnet den Gültigkeitsbereich.

- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) 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 m² Bruttogeschoßfläche pro Jahr eingehalten wird.

Der Gültigkeitsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

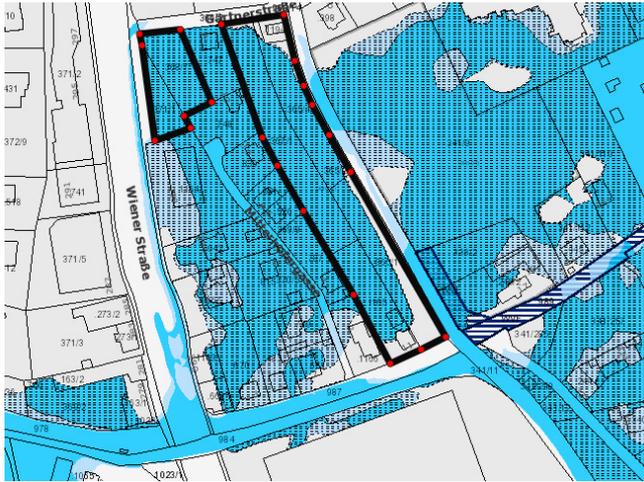


Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrahmung bezeichnet den Gültigkeitsbereich.

- Hochwasserabfluss - Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):

Der Gültigkeitsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches.



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrahmung bezeichnet den Gültigkeitsbereich.

- Baulandmobilisierungsplan (Deckplan 4 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):

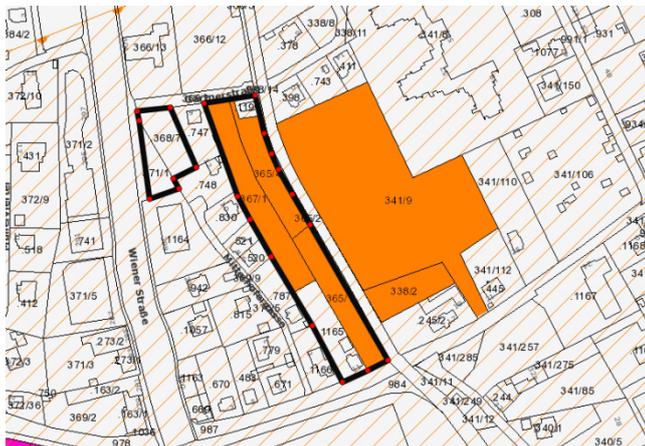
Für die Grundstücke Gst. Nr. 365/1, 365/4, 367/1 alle KG Gösting innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplangebietes wurde eine Bebauungsfrist festgelegt.

Gemäß § 34 StROG 2010 idgF werden zur Verwirklichung der angestrebten Entwicklungsziele Baufristen gem. § 36 StROG für eine Planungsperiode für unbebaute Grundstücke von Aufschließungsgebieten innerhalb der Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung lt. Regionalem Entwicklungsprogramm Graz/Graz Umgebung 2005 idgF als Baulandmobilisierungsmaßnahmen festgelegt.

Die Zuordnung der Fristenfestlegungen ist der Tabelle der Aufschließungsgebiete im Anhang 1 zu § 3 zu entnehmen.

Der Fristbeginn entspricht dem Zeitpunkt, an dem sowohl die Aufhebung des Aufschließungsgebietes als auch die Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes eingetreten ist.

Für den Fall des fruchtlosen Fristablaufs wird gem. § 36 (2) c) StROG eine, vom Grundeigentümer zu leistende Investitionsabgabe als Folgemaßnahme festgelegt. Fristbeginn entspricht dem Zeitpunkt der Aufhebung des Aufschließungsgebietes bzw der Rechtskraft des jeweiligen Bebauungsplanes.

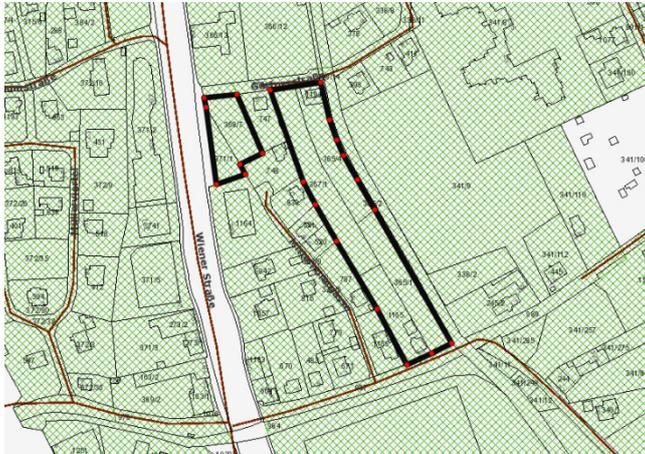


Auszug aus dem Deckplan 4 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrahmung bezeichnet den Gültigkeitsbereich.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

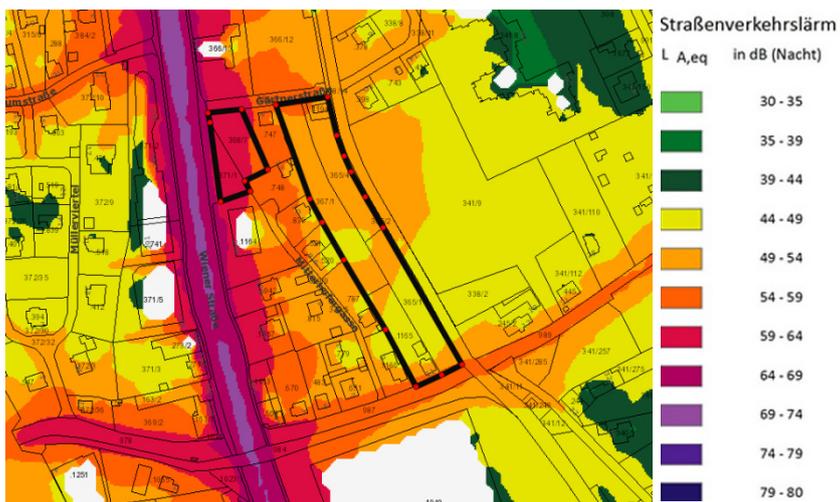
- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Bereits im kommunalen Entsorgungsbereich



Auszug aus der Karte 1 des
4.0 Flächenwidmungsplanes.

Die Umrahmung bezeichnet den
Gültigkeitsbereich.

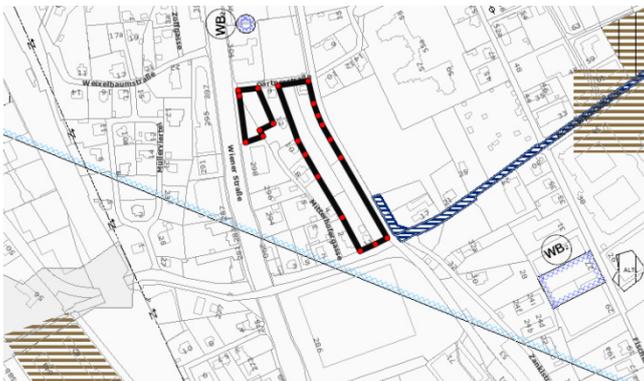
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



Auszug aus der Karte 2A
des 4.0
Flächenwidmungsplanes.

Die Umrahmung
bezeichnet den
Gültigkeitsbereich.

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):
Der Gültigkeitsbereich liegt innerhalb des Grundwasserschongebiets Nr. 1.
Der Gültigkeitsbereich liegt innerhalb der Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof



Auszug aus der Karte 6 des
4.0 Flächenwidmungsplanes.

Die Umrahmung bezeichnet den
Gültigkeitsbereich.

Stadtklimaanalyse:

- Klimatopkarte:
„Sehr gut durchlüftete Talbereiche (Düseneffektzone des Murtalauswindes) (25)“
- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse:
„Bebauung 2-3 geschoßig, Gebäudeausrichtung (West-Nordwest)“

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung idgF

Neigungskarte:



Neigungskarte

Abstufung in Grad



Neigungskarte:
Auszug aus den GeoDaten-
Graz.

Die Umrandung bezeichnet
das Planungsgebiet.

• Situierung und Umgebung

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz, im Bezirk Gösting. Das Gebiet ist im Süden von der Exerzierplatzstraße, im Norden von der Gärtnersstraße, im Westen von Wiener Straße bzw. der Bebauung entlang der Mitterhofergasse sowie im Osten vom Mühlgang, umgeben.

Die städtebauliche Struktur des umliegenden Gebietsbereiches wird durch die Heterogenität der Bebauungsweisen geprägt. Im Norden und Süden dominieren großvolumige Gewerbliche Strukturen mit großen versiegelten Flächen und geringem Durchgrünungsgrad. Entlang der Mitterhofergasse finden sich neben Geschoßbauten sogar noch ein- und zweigeschoßige Einfamilienhäuser vor.



Luftbild 1 (2022):
Auszug aus dem
Geo-Daten-Graz
(LE_22_2489)
© Stadtvermessung
Graz.

Blick in Richtung
Norden.

Die rote Umrandung
markiert den
Gültigkeitsbereich.



Luftbild 2 (2022):
Auszug aus dem Geo-
Daten-Graz
(FW_18_1983)
© Stadtvermessung
Graz.

Blick in Richtung
Osten.

Die rote Umrandung
markiert den
Gültigkeitsbereich.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden: Nördlich der Gärtnerstraße - offene Bebauung von Gewerbebauten und großflächige Stellplatzflächen.

Im Süden: Südlich der Exerzierplatzstraße – offene Bebauung von Gewerbebauten und großflächige Stellplatzflächen.

Im Westen: Östlich an der Mitterhofergasse bis zur Wiener Straße – Geschößbauten und kleine Wohnhäuser in offener Bebauung.

Im Osten: Westlich des Mühlgangs – unbebaute, derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche und vereinzelt straßenbegleitende Bebauung aber auch Wohnhäuser in offener Bebauung.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung vom 31.1.2018 annähernd eben.

Gem. den Erhebungen vom 13.2.2023 durch die Sachbearbeiterin des Referates Grün- und Freiraumplanung befindet sich entlang der östlichen Grenze des Bebauungsplangebietes, also entlang des westlichen Mühlkanalufers, eine aus freiraumplanerischer und stadttökologischer Sicht jedenfalls zu erhaltende Gehölzstruktur. Zur Sicherung dieser stadttökologisch und –strukturell wertvollen Gehölzstruktur ist der in das gegenständliche Bebauungsplangebiet ragende Wurzel- und Kronenbereich zu sichern und bebauungs- und einbautenfrei (keine Gebäude, keine Tiefgaragen, keine Leitungen) zu halten.

Legende:

..... Bäume mit Schutz- und Erhaltungsgebot



Abbildung 1: Erhaltenswerter Baumbestand – Erhaltungsgebot
Darstellung A10/5; maßstablos

Im Planungsgebiet befinden sich überwiegend unbebaute Flächen. An der Gärtnerstraße (Gst. Nr. .1194) befindet sich ein eingeschößiges Trafogebäude.

- **Umwelteinflüsse, Lärm**

Das Planungsareal ist durch die Lärmentwicklung auf Grund des Verkehrsaufkommens in den angrenzenden Straßen beeinträchtigt - siehe bestehende Planungsgrundlagen (STEK, Verkehrslärm; Flächenwidmung- Sanierungsgebiet Lärm; Verkehrslärmkataster).

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Gefahrenzonen HQ_{30/100} des Thalerbaches. Im Zuge der Abflussuntersuchung ABU IV - Grazer Bäche, 2012 (im Auftrag des Landes Steiermark) wurde durch das Büro Hydroconsult GmbH ein 3-dimensionales Geländemodell erstellt und 2d-hydraulische Berechnung der Abflussverhältnisse bei HQ₃₀ und HQ₁₀₀ für den Thalerbach durchgeführt. Aufgrund der Errichtung des Rückhaltebeckens am Erlenbach und der Erweiterung der Abflussuntersuchung bis zum Thalersee, wurde die Abflussuntersuchung 2015 überarbeitet.

Für die geplanten Änderungen durch Bebauungen ist eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich. In einem Gutachten wurden die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen auf den Hochwasserabfluss auf benachbarten Grundstücken und auf Rechte Dritter bzw. die erforderlichen Eigenschutzmaßnahmen untersucht. Aufgrund der Lage im weiteren Grundwasserschongebiet des Wasserwerks Graz-Andritz sind des Weiteren die vorgesehenen Grabungen über 3 m Tiefe ebenfalls wasserrechtlich bewilligungspflichtig.

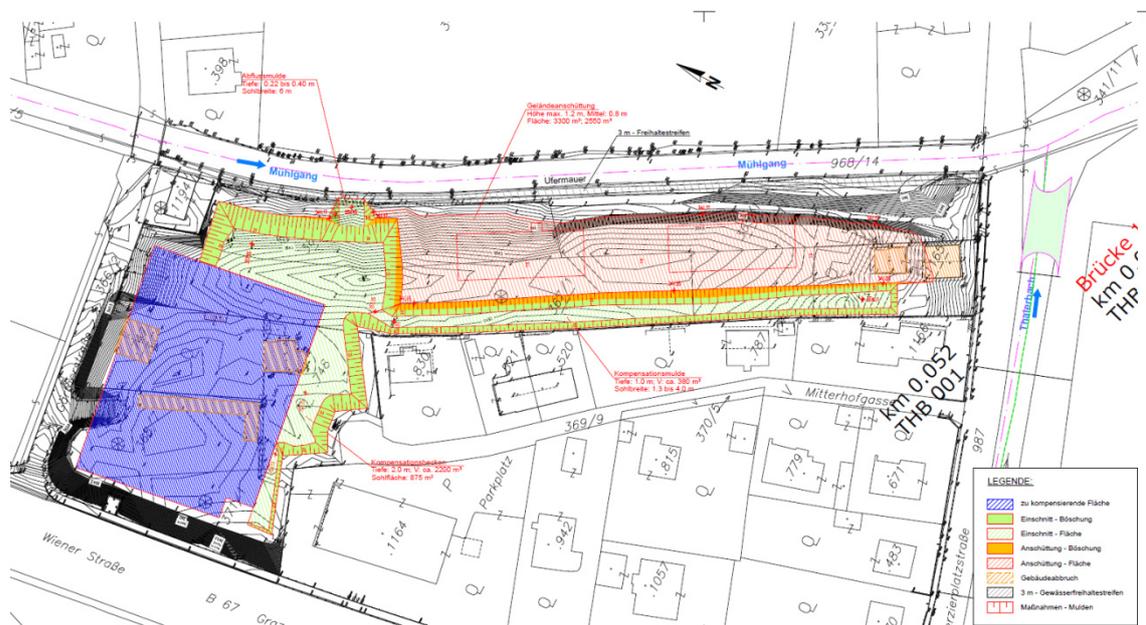


Abbildung 2: Lageplan Maßnahmen: Kompensationsmulden ©hydroconsult GmbH

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell sehr gut erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 300 m.

- Nächstgelegene Schulen: Volksschule Graz Gösting, Anton-Kleinoscheg-Straße 44, Entfernung ca. 400 m; Volksschule und Hort Graz-Fischerau, Augasse 81, Entfernung ca. 635m;
- Nächstgelegener Kindergarten: Städtischer Kindergarten und Hort Anton-Kleinoscheg-Straße, Anton-Kleinoscheg-Straße 23, Entfernung ca. 550 m sowie städtischer Kindergarten Augasse, Augasse 81a, Entfernung ca. 635m.
- Nächstgelegene Kinderkrippe: Städtischer Kinderkrippe Augasse, Augasse 81a, Entfernung ca. 635m; sowie WiKi Kinderkrippe Gösting, Costellagasse 5, Entfernung ca. 640m.

- **Erschließung/Verkehr**

Das Planungsgebiet wird im Norden von der Gärtnerstraße und im Süden von der Exerzierplatzstraße begrenzt.

Öffentlicher Verkehr

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

- Buslinie 67, 67E, Haltestelle „Zanklstraße“ in der Exerzierplatzstraße Ecke Zanklstraße, ca.10 Minuten Takt, inkl. Abendverkehr.
- Buslinie 40, 52, Haltestelle „Exerzierplatzstraße“ in der Wiener Straße Ecke Exerzierplatzstraße, ca.10 Minuten Takt, inkl. Abendverkehr.

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Straßen (Gärtnerstraße, Exerzierplatzstraße und Wiener Straße).

Radverkehr / Fußwege

Gehsteige sind entlang der Exerzierplatzstraße vorhanden.

Über die Exerzierplatzstraße führt eine Radroute in eine Tempo 30 Straße. Über die Zanklstraße führt ein Radweg.

• **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.

Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Steiermärkisches Abfallwirtschaftsgesetz, 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>

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiet (Nr. XIII.01) gemäß Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

1. *Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)*
3. *Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)*
5. *Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr*
6. *Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben*
7. *Bebauungsplanpflicht, geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild*
12. *Belange des Hochwasserschutzes (Überflutungsbereiche an Mur und Grazer Bächen HQ30/100 und Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach und Lawinenverbauung)*

Abgesehen von der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes (Aufschließungserfordernis Nr. 7) erfordert die Erfüllung der Aufschließungserfordernisse über das Bebauungsplanverfahren hinausgehende Maßnahmen.

Die Aufhebung des Aufschließungsgebietes wird, insbesondere im Hinblick auf die geplante öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr, die Belange des Hochwasserschutzes sowie die Lärmfreistellung, an die konkrete Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen gebunden.

Trotz des Beschlusses des Bebauungsplans bleibt die Widmung als Aufschließungsgebiet (ausgenommen Pkt. 7 Bebauungsplanpflicht) vorerst aufrecht.

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

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Zu §2 Baufelder, Bebauungsweisen, Nutzungen

Für das Planungsgebiet werden drei Baufelder (A, B1 und B2) festgelegt. Ein Baufeld muss nicht ein Bauplatz nach dem Vermessungsgesetz sein, aber im Bauverfahren müssen die geforderten Nachweise (zB Bebauungsdichte, Bebauungsgrad, ...) über den Bereich des gesamten Baufeldes erbracht werden.

Baufeld A liegt gem. 4.0 Flächenwidmungsplan idgF im Allgemeinen Wohngebiet. Die städtebauliche Intention für den südöstlichen Bereich (Baufeld A) besteht darin, die Baumassen locker auf dem Baufeld A zu verteilen. Es ist ausschließlich die offene Bebauungsweise zulässig.

Die Baufelder B1 und B2 liegen gem. 4.0 Flächenwidmungsplan idgF im Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss. Die städtebauliche Intention für den nordwestlichen bzw. nordöstlichen Bereich (Baufelder B1 und B2) besteht darin, die Baumassen entlang der Wiener Straße und der Gärtnerstraße zu konzentrieren und die dadurch entstehenden, den Lärm abgewandten Bereiche, als lärmgeschützte Grünoasen zu aktivieren. Daher fordert der Bebauungsplan die Festlegung der geschlossenen oder der gekuppelten Bebauungsweise an den jeweiligen Grundgrenzen zum Grundstück Nr. .1164 oder zu den Grundstücken .747 und .748 der KG Gösting.

Diese Art der Bebauung gewährleistet die Intention der Stadtplanung – Baumasse an der Straße dadurch ergibt sich ein ruhiger Hofbereich – sowie die Möglichkeit, die Bebauungsdichte in einem infrastrukturell sehr gut ausgestatteten Stadtteil auszuschöpfen.

Entsprechend den Festlegungen in den übergeordneten Planungsinstrumenten wird im gegenständlichen Planungsbereich auf dem Baufeld B1 die Errichtung einer mind. 3-geschoßigen Bebauung in Form von freistehenden Gebäuden (Festlegung der geschlossen oder gekuppelten Bebauungsweise zu den Grundstücken Nr. .1164 und .747) ermöglicht.

An der Wiener Straße ist die Wohnnutzung im Erdgeschoß und im 1. und 2. Obergeschoß ausgeschlossen. Als Nichtwohnnutzung gelten alle Flächen wie Erschließungsflächen je Geschoß anteilig sowie anteilige Flächen für Müll- und Technikräume sowie Gemeinschaftsräume, also jene Flächen, welche nicht zum Wohnen genutzt werden.

Die Mindestwohnungsgröße wird mit 30,0 m² festgelegt.

Zu §§3, 10 Bebauungsgrad, max. Bruttogeschoßfläche; Bestehende Gebäude

Um einen möglichst großen Anteil an unbebauter und nicht versiegelter Fläche zu gewährleisten wird für alle Baufelder ein Bebauungsgrad festgelegt. Dieser definiert sich als Verhältnis der überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche

Die maximal zulässige Bruttogeschoßfläche für das im Allgemeinen Wohngebiet liegende Baufeld A wird auf den Wert beschränkt, der sich rechnerisch aus der Summe der Allgemeinen Wohngebietsflächen (Gst. Nr. 365/1, .1165, 367/1 Tfl., 365/4 Tfl.) ergibt.

Die maximal zulässige Bruttogeschoßflächen für die im Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss liegenden Baufelder B1 und B2 werden auf den Wert beschränkt, der sich rechnerisch aus der Summe der Kerngebietsflächen (Gst. Nr. 368/7

und 371/1) sowie der Summe der Allgemeinen Wohngebietsflächen (Gst. Nr. Gst. Nr.367/1 Tfl. und 365/4 Tfl.) ergibt.

Auf dem Grundstück Gst.Nr. .1194 KG Gösting sind am bestehenden Trafogebäude ausschließlich Umbauten und Zubauten für Energienutzung zulässig.

Zu §4 Baugrenzen, Baukörperlängen, Abstände

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzen festgelegt. Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzen so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist.

Innerhalb des im Allgemeinen Wohngebiet liegenden Baufeldes A gelten daher nicht die Mindestabstände lt. Steiermärkischen Baugesetz, sondern ein Mindestabstand von 12,0 m zwischen den zukünftigen Hauptgebäuden. Im Bauverfahren müssen die Grenzabstände und die Gebäudeabstände zu Gebäuden auf Nachbarliegenschaften außerhalb des Planungsgebietes eingehalten werden.

Für das Baufeld A wird eine Baukörperlänge von max. 30,0 m und eine Längsausrichtung der Baukörper von Norden nach Süden vorgegeben, um der westlich angrenzenden und kleinteiligeren Wohnbebauung nicht mit unverhältnismäßig langen und voluminösen Strukturen zu begegnen. Balkone dürfen die Baugrenze nicht überragen.

Die Gesamtlänge der Balkone ist pro Geschoßebene mit maximal 40 % der Baukörperlänge begrenzt, um den westlich angrenzenden Einfamilienhäusern eine möglichst ungestörte Privatsphäre zu gewährleisten.

Zu §5 Gesamthöhe, Geschoßhöhe, Dächer

Um auf Baufeld B1 eine nachhaltige, gewerbliche Nutzung in den ersten drei Geschoßen zu ermöglichen, werden Mindestgeschoßhöhen festgelegt. Im Erdgeschoss liegt die lichte Raumhöhe weiterhin bei mindestens 4,5 m. Um die Flexibilität und Nutzungsvielfalt von Nichtwohnnutzungen (z.B.: Büro, Gewerbe, Dienstleistungen, Bildung, Kultur, Forschung etc.) steigern, wird die Mindestgeschoßhöhe auf 3,5 m reduziert. Die maximale Gebäudehöhe bleibt weiterhin auf maximal 24,0 m beschränkt.

Im Allgemeinen Wohngebiet, im Bereich des Baufeldes A wurde der bisher angegebene Höhenbezugspunkt von 359,5 m über der Adria gemäß der Luftbildauswertung der Stadtvermessung, Planstand 31. Jänner 2018 festgelegt. Diese Festlegung steht im Widerspruch zum rechtskräftigen Wasserrechtsbescheid (GZ.: A17-WGV-082987/2022/0009 vom 10.5.2023) bzw. der diesem Bescheid zugrundeliegenden Abflussuntersuchung der Hydroconsult GmbH (SF / GZ: 18-0008 vom 14.7.2021).

In dieser Abflussuntersuchung wird nachgewiesen, dass ein künftiger Höhenbezugspunkt bei mindestens 360.83 m ü.A. zu liegen hat, um einen Freibord, Abstand zwischen einem Wasserspiegel und dem Erdgeschoßniveau des Bauwerkes, von 50cm zu gewährleisten.

Die im Bebauungsplan festgelegten maximalen Gebäudehöhen können durch Stieghäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten geringfügig, bis zu 1,50 m überschritten werden. Haustechnikanlagen und technische Anlagen wie Photovoltaik- oder Solaranlagen sind von dieser Regelung nicht betroffen.

Auf den Bauplätzen sind begrünte Flachdächer oder begrünte flach geneigte Dächer bis 10 Grad zulässig. Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit mindestens 15 cm Vegetationsschicht zu begrünen. Ausgenommen sind Vordächer, Glasdachkonstruktionen und dergleichen.

Ziele dieser Begrenzung sind - in Übereinstimmung mit dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswasser erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt.

Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingten Haustechnikanlagen bei Flachdächern und flach geneigten Dächern wird die Qualität des Erscheinungsbildes gesichert.

Eine Nutzung der obersten Dachebenen als Terrassen, intensiv genutzte Dachgärten und dergleichen ist auf den Baufeldern A und B1 zum Schutz der Privatsphäre der angrenzenden Einfamilienhäuser nicht zulässig.

Auf Baufeld B2 ist eine Nutzung der obersten Dachebene als Grünfläche, Aufenthaltsfläche und dergleichen zulässig. Die zulässige Gesamthöhe ist mit 5,5 m beschränkt.

Zu §6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel des Ausschlusses einer offenen Erschließung ist die Ausbildung einer geschlossenen Fassade als äußerster Abschluss des Gebäudes. Dieser ist meist auch abstandsrelevant.

Der Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes grenzt an die kleinteilige Struktur von Einfamilienhäusern, deren Gebietsbereich sich im Umbruch befindet, aber um den zeitlichen und räumlichen Übergang verträglich zu gestalten, sind auch hier offene Erschließungen ausgeschlossen.

Die Anordnung von Laubengängen über die gesamte Fassade und die in der Regel damit einhergehende Bündelung von Nebenräumen beispielsweise entlang eines Laubengangs würde zu einem massiven Bruch mit dem Bestand führen. Eine offene Erschließung über die gesamte Gebäudelänge entspricht nicht der angemessenen, kleinteiligen

Strukturierung der Fassade auf den nachbarlichen Liegenschaften. Die daraus resultierende Anordnung von lediglich Nebenräumen kann eine gewünschte Belegung der Fassaden nicht gewährleisten.

Auf dem im Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss liegenden Baufeld B sind bei Neu-, Um- und Zubauten großflächige Glasfassaden und großflächige reflektierende Metallfassaden oberhalb des 2. Obergeschoßes unzulässig. Die Einschränkung auf die ersten 3 Geschoße eines ca. 6-geschoßigen Gebäudes, ca. 50% der Fassadenfläche, bedeutet eine höchstmögliche Reduktion von großflächigen Glas- und Metalloberflächen zugunsten von hellen Betonflächen führen zur deutlichen Abnahme von Hitzestress. Dies trägt zur Reduktion von städtischen Hitzeinseln bei.

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 Um- Zu- und Neubauten sowie für Fassadenneugestaltungen (z.B. thermische Sanierungen, Färbelungen 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 Fassadenbauteile einzuhalten. Additive bzw. bewegliche Fassadenteile (Sonnenschutz, Rollos, Jalousien, ...) müssen den festgelegten Hellbezugswert ebenso einhalten.

Unter §6(5) der Verordnung sind nicht Fenster oder Fenstertüren, sondern Fassadenoberflächen gemeint.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

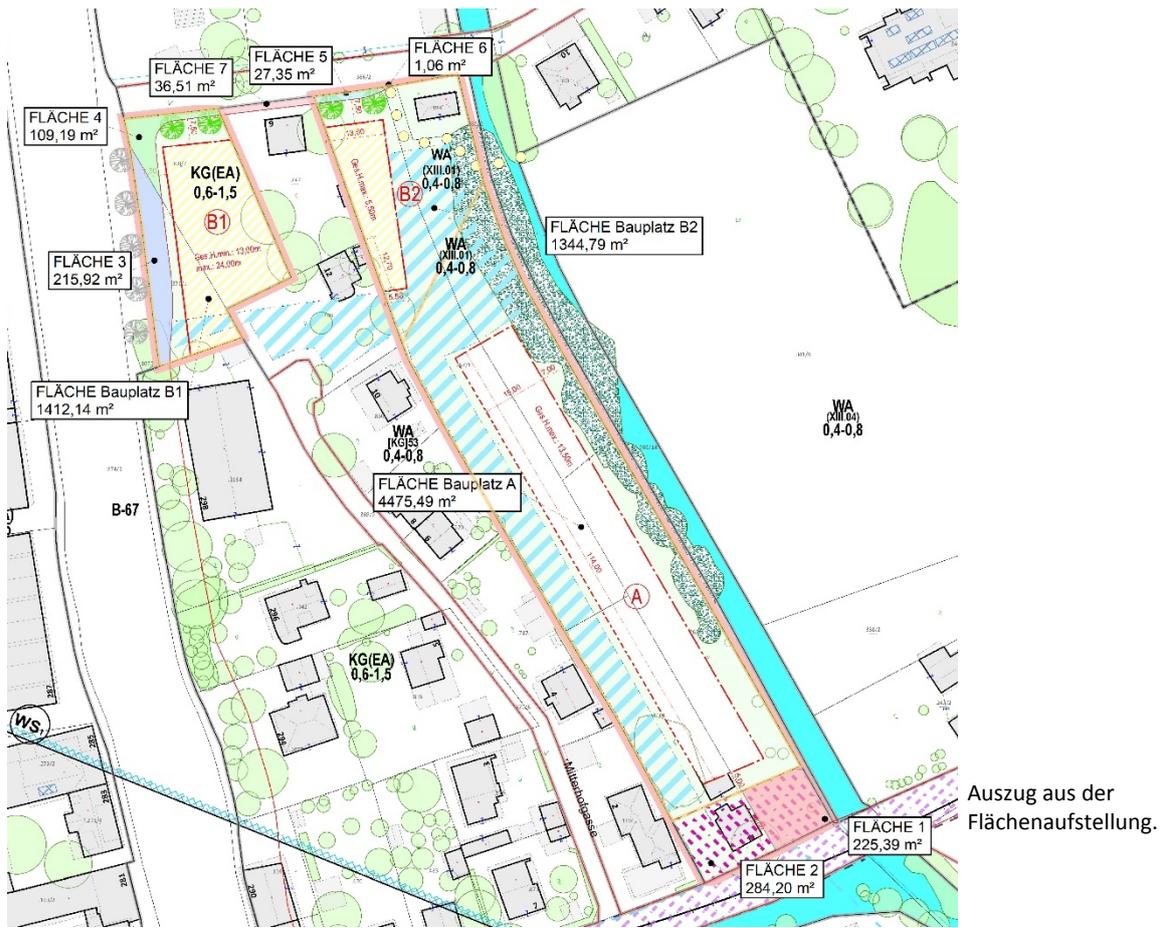
(siehe dazu Planwerk und § 7 der Verordnung)

Abtretungsflächen:

Zur Errichtung einer Straßenbahnverbindung inklusive Geh- und Radweges sowie Grünstreifen zum künftigen Nahverkehrsknoten Gösting, sind folgende Flächen von Bebauung freizuhalten:

- Fläche 1: Gst. Nr. 365/1 KG Gösting (entlang der Exerzierplatzstraße): ca. 225 m²
- Fläche 2: Gst. Nr. .1165 KG Gösting (entlang der Exerzierplatzstraße): ca. 284 m²

Zur Errichtung eines Rechtsabbiegestreifens sowie eines Geh- und Radweges inklusive Grünstreifens entlang der Wiener Straße, sowie zur Errichtung eines Gehweges entlang der Gärtnerstraße sind in folgenden Bereichen Abtretungsflächen erforderlich:



- Fläche 3: Gst. Nr. 371/1 KG Gösting (entlang der Wiener Straße): ca. 216 m²
- Fläche 4: Gst. Nr. 368/7 KG Gösting (entlang der Wiener Straße und der Gärtnerstraße): ca. 109 m²
- Fläche 5: Gst. Nr. 367/1 KG Gösting (entlang der Gärtnerstraße): ca. 27 m²
- Fläche 6: Gst. Nr. 365/4 KG Gösting (entlang der Gärtnerstraße): ca. 1 m²

Sowie außerhalb des Gültigkeitsbereiches, ebenfalls im Eigentum der Antragstellerin:

- Fläche 7: Gst. Nr. .747 KG Gösting (entlang der Gärtnerstraße): ca. 37 m²

Die unentgeltliche und lastenfreie Übertragung der insgesamt ca. 390 m² großen Flächen aller Grundstücke der Antragstellerin des Bebauungsplanes werden vertraglich gesichert.

Auf Baufeld A ist im Planwerk entlang des Mühlgranges ein Gehweg in ungefährender Lage fixiert. Dieser hat zu Grundstück Gst. Nr. 365/2 KG Gösting mindestens 3 m abzurücken. Der Gehweg soll eine Breite von 2,00 m haben.

Mit der Antragstellerin des Bebauungsplanes wird vertraglich vereinbart, dass im nördlichen Bereich des Gst. Nr. 365/4 KG Gösting auf Verlangen eine Geh- und Radwegbrücke vom Antragsteller errichtet wird.

Die Erschließung des Baufeldes A erfolgt ausschließlich über die Exerzierplatzstraße, über die beiden Grundstücke Gst. Nr. 365/1 und .1165 der KG Gösting zu erfolgen.

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO)

Gemäß § 41 Abs.1 Zif.2c StROG 2010 wird für den ruhenden Verkehr Art und Lage der Abstellflächen im Bebauungsplan festgelegt. Auf Baufeld A hat die Unterbringung der PKW-Abstellplätze ausschließlich in Tiefgaragen innerhalb der Baugrenzlinien zu erfolgen. Auf Baufeldern B1 und B2 hat die Unterbringung der PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen zu erfolgen. Auf Baufeld B2 können darüber hinaus maximal fünf PKW-Abstellplätze im Freien errichtet werden.

Der Stellplatzschlüssel wird pro Baufeld von der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt. Er wurde von vergleichbaren Bebauungsplänen aus letzter Zeit abgeleitet und ergibt sich rechnerisch aus den Faktoren ÖV-Erschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen.

Auf Baufeld A ist je 65 bis 80 m² Wohnnutzfläche ein Pkw-Stellplatz vorzusehen. Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher- als auch die Behindertenparkplätze und ist als Mindestwert, aber auch als Höchstgrenze anzusehen.

Hinweis: Die Wohnnutzfläche wird als die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken definiert. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

Um eine funktionelle, 2-hüftige Tiefgarage zu errichten, wurde die mögliche unterirdische Abgrenzung der Tiefgarage von 15 m (gem. Baugrenzlinie) auf 19 m erweitert. Die erforderlichen Abstände zu den nachbarlichen Liegenschaften gem. Baugesetz und die vom wasserwirtschaftlichen Planungsorgan geforderten Abstände zum Mühlgang werden dadurch nicht unterschritten.

Auf Baufeldern B1 und B2 sind maximal 120 Pkw-Stellplätze vorzusehen. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Kunden-, Besucher- als auch die Behindertenparkplätze und ist als Höchstgrenze anzusehen, welche insgesamt in der Tiefgarage und im Freien errichtet werden können.

Die Firma Vogl Immobilien GmbH, als Eigentümerin der Liegenschaften im Gültigkeitsbereich des 13.11.0 Bebauungsplanes und des gegenüberliegenden KFZ-Handesbetriebes, kann für die Nutzungen „Autohandel“ und weitere gewerbliche Nutzungen im Fahrzeugmobilitätsbereich, wie Leasing, Vermietung, Car-Sharing..., in der Tiefgarage zusätzlich maximal 56 KFZ-Abstellplätze für gewerbliche Zecke errichten. Vertraglich wurde zwischen dem Antragsteller und der Stadt Graz vereinbart, dass bei Aufgabe der gewerblichen Nutzung (Autohaus Vogl & CO auf den Grundstücken Nr. 366/2 und 366/8 KG Gösting) diese 56 KFZ-Abstellplätze zu Kellergeschoßen rückgebaut werden.

Fahrradabstellplätze

Die Festlegung der Herstellung eines Fahrradabstellplatzes je 30 m² Wohnnutzfläche für Wohnen entspricht der anzustrebenden Fahrraddichte. Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen, ebenerdig (fahrend erreichbar), diebstalhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Die festgelegte,

überwiegend gebäudeintegrierte Unterbringung der Fahrradabstellplätze erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruchs. Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu §§8 und 9 der VO)

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden. Die Innenbereiche der Anlage werden für allgemeine Grünanlagen und für Kleinkinderspielflächen genutzt werden. Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten stadtklimaresistente und standortgerechte Sorten bevorzugt werden. Für neu zu pflanzende Grünstrukturen gelten die Freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz

Zum Versiegelungsgrad

Der Versiegelungsgrad stellt das Verhältnis der Summe der bodenversiegelten Flächen zur Bauplatzfläche dar.

Die Bodenversiegelung wird auf den einzelnen Baufeldern mit max. Werten (Baufeld A: max. 40%, Baufeld B1: max. 60% und Baufeld B1: max. 25%) der Bauplatzfläche begrenzt, wobei die unterschiedlichen Oberflächenausführungen entsprechend ihrer Durchlässigkeit bzw. Wasserrückhaltevermögens bei der Berechnung des Versiegelungsgrades berücksichtigt werden.

Die Beschränkung der Bodenversiegelung dient neben grünräumlicher Aspekte dem Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes und Verringerung der Aufheizung und Hitzeabstrahlung sowie weiterer kleinklimatischer Faktoren (z. B. Luftfeuchtigkeit).

Der Versiegelungsgrad ist im Bauverfahren wie folgt nachzuweisen:

Ausführung	Versiegelung
begrüntes Dach 8 – 15 cm (Substrathöhe)	60 %
begrüntes Dach 15 – 30 cm (Substrathöhe)	45 %
begrüntes Dach 30 – 50 cm (Substrathöhe)	20 %
Pflastersteine mit aufgeweiteten Fugen	50 %
wassergebundene Decke	50 %
Rasengittersteine	50 %

Porenpflaster in Kies- / Splittbett	50 %
Pflastersteine im Sandbett	67 %
Asphalt	100 %
Pflastersteine und -platten im Mörtelbett	100 %

Zu Grünflächenfaktor GFF (Rechtswirksam seit 20.6.2023):

3. Straßenrandbebauung:

Bei einer Wohnnutzung von über 70% der Bruttogeschoßfläche: **0,6**

Ab einer gewerblichen Nutzung von mindestens 30% der Bruttogeschoßfläche: **0,4**

5. Geschoßbau: 0,6

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

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

Im Bauverfahren ist zwingend der jeweilige GFF nachzuweisen.

(www.graz.at/gruenflaechenfaktor)

Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden

Zu Pflanzungen, Bäume

Neu zu pflanzende Bäume (Pflanzgebot) entlang der Wiener Straße, Gärtnerstraße und Exerzierplatzstraße sind in ungefährender Lage in einem Achsabstand von 8m -12m mit der entsprechenden Baumkategorie (groß- oder mittelkronig – 1., 2. Ordnung) darzustellen. Der Gehölzstreifen westlich des Mühlganges zwischen Gärtnerstraße und Exerzierplatzstraße ist durch zusätzliche Gehölzpflanzungen auf die gesamte Uferlänge auszudehnen.

Entlang des Grundstückes Gst. Nr. 365/2, welches den Mühlgang begleitend, ist ein Grünstreifen mit einer Mindestbreite von 3,0 m einbauten- und wegefremd zu sichern und mit Gehölzpflanzungen zu begrünen. Ausgenommen davon ist die Errichtung einer einmaligen Querung als Fuß- und Radbrücke zum Grundstück Gst.Nr. 341/9 KG Gösting, östlich des Mühlganges.

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 stadtklimaresistente und standortgerechte Sorten

bevorzugt werden. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten. Die Verwendung von Pflanztrögen und Betonringen bei Baumpflanzungen entspricht nicht den Vorgaben.

Damit Bäume auf ihren Standorten wachsen können, muss der Standraum der Bäume in befestigten Bereichen, zB bei PKW-Stellplätzen, oder in Substraten, die einen geringen Grobporenanteil aufweisen, durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch die Ausbildung eines sickerfähigen Belags gesichert werden.

Zu PKW-Abstellflächen, Geländeänderungen, Wasserrecht

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 1,0 m Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken.

Grundsätzlich sind Geländemodellierungen bis max. 0,5 m zulässig. Davon ausgenommen sind auf Baufeld B1 ausgleichende Geländeänderungen im Nahebereich der angrenzenden Straßen „Wiener Straße/Gärtnerstraße“, um mit einem geringstmöglichen und verlaufenden Übergang auf die angrenzenden Straßenplanungen (Linksabbieger, Fuß- und Radweg, Grünstreifen zu reagieren).

Ebenfalls ausgenommen sind nach dem Wasserrecht genehmigte Geländeänderungen im Hochwasser-Abflussbereiches des Thalerbaches und des Mühlganges.

Zum 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 Flächen, befestigte Flächen, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Flächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

Zu § 9 Sonstiges

Werbung ist ein wesentliches Element der Stadtgestalt. Jeder im Räumlichen Leitbild definierte Bereichstyp hat seinen eigenen Charakter, Maßstab und eigene Gestaltungsmerkmale. Damit dies klar erkennbar bleiben kann, müssen Werbeanlagen sich in jedem Fall in das angestrebte Erscheinungsbild einfügen. Baufeld B liegt im

Bereichstyp „kommerziell genutzte Straßenrandbebauung“. Hier ist deutlich vielfältigere Werbung zulässig als auf Baufeld A „Geschoßbau“.

Werbeanlagen sind konstitutiver Bestandteil gewerblicher Betriebe im Bereichstyp „kommerziell genutzte Straßenrandbebauung“. Die Werbeanlagen sind auf die Sockelzone und das 1. Obergeschoß konzentriert. Es ist besondere Rücksicht auf die Einfügung in die Fassadengliederungen zu nehmen.

Auf Baufeld A treten die Baukörper in der Regel selbstbewusst in Erscheinung und sind von gärtnerisch gestalteten Grünflächen umgeben. In diesem von der kommerziell genutzten Wiener Straße abgewandten Bereich des Bebauungsplanes sind daher Werbeanlagen über 0,50 m² ausgeschlossen. Zulässig sind Werbeanlagen, die ausschließlich auf Gebäuden an der Fassade montiert sind und deren Oberkante maximal 3,0 m über Erdgeschoßniveau liegt.

Um den Unterschied zwischen den Nutzungen und den Baufeldern zu unterstreichen wurden die jeweils betroffenen Baufelder taxativ angeführt und eindeutig festgelegt auf welchem Baufeld welche Werbemaßnahmen zulässig bzw welche nicht zulässig sind.

Die Festlegung zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) soll hohe, den Ausblick einengende Situationen vermeiden und damit eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit der räumlichen Wirkung sichern.

Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude zu integrieren um einer kleinteiligen und unkontrollierten Verbauung der Innenhöfe entgegenzuwirken, da ein Ziel dieses Bebauungsplanes die Hofentkernung und die Hoffreihaltung ist.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 13.11.0 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:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2024-03-13T11:22:26+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.