

GZ.: A14 – 076256/2023/0001

Bearbeiterin:  
Dl<sup>in</sup> Elisabeth Mahr

### **06.33.0 Bebauungsplan**

#### **„Trattenweg Südseite“**

VI.Bez., KG Jakomini

Graz, 15.05.2024

### **Auflage des Entwurfs**

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **1. Ausgangslage**

Auf den Grundstück Nr. 2174/8, KG Jakomini sollen Wohnbauten errichtet werden. Seitens der Stadtplanung wurde daher ein Bebauungsplan- Entwurf ausgearbeitet  
Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 5544 m<sup>2</sup> auf.

Für diese Liegenschaft wurde ein geladener, einstufiger Realisierungswettbewerb durchgeführt um ein möglichst qualitätsvolles Projekt als Grundlage zur Entwicklung dieses Bereiches zu erhalten.

Der Wettbewerb wurde vom Architekturbüro Hohensinn Architektur gewonnen.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) ist der Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“, tlw. Sanierungsgebiet Lärm mit einer Bebauungsdichte von 0,6 – 1,4 definiert.

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

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Städtebaulicher Rahmenplan Kirchner Kaserne Graz
- Städtebaulicher Rahmenplan Kirchner Kaserne Graz – Vertiefung Grünraum
- Überarbeitetes Wettbewerb Projekt vom Hohensinn Architektur
- Verkehrskonzept von ZIS+P Verkehrsplanung

Im Zuge eines Wettbewerbes wurde ein Gestaltungskonzept für das gegenständliche Planungsgebiet juriert.

Es werden zwei Baukörper (5 bzw. 7 Obergeschosse) entstehen, die durch einen Sockelbau verbunden sind. Im Sockel ist überwiegend ein Lebensmittelmarkt vorgesehen, im westlichen Bereich zusätzlich Fahrradabstellplätze bzw. ein Gemeinschaftsraum.

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

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

## 2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wird in der Sitzung am 15. Mai 2024 über die beabsichtigte Auflage des 06.33.0 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 29. Mai 2024.

### AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke werden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 30. Mai bis zum 01. August 2024 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010). Eine öffentliche Informationsveranstaltung ist innerhalb des Auflagezeitraums vorgesehen.

## 3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 5544 m<sup>2</sup> auf. Derzeit steht es im grundbürgerlichen Eigentum von Wohnen Graz. Wohnen Graz als Eigentümerin des Grundstückes Nr. 2174/8 der KG Jakomini, hat das Baurecht an die ENW Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. übergeben.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

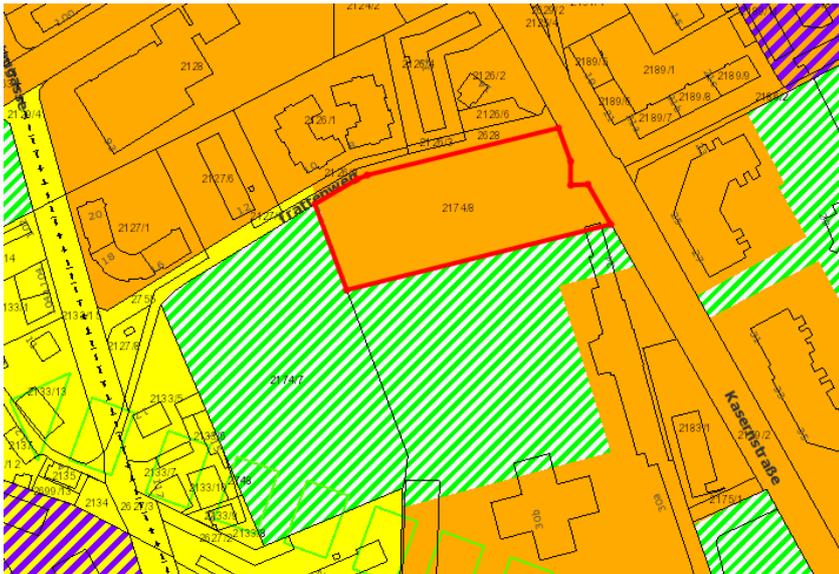
### GROSSRÄUMIGE - PLANERISCHE FESTLEGUNGEN

#### 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Der Bauplatz liegt gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept im „Wohngebiet hoher Dichte“

#### § 13 *WOHNEN: Wohngebiet hoher Dichte (Signatur „Wohnen“ - orange)*

- (1) Sicherung der Wohnfunktion, Verdichtung von Beständen in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters.*
- (2) Sicherung bzw. Verbesserung der Grünausstattung in Abstimmung auf die Bevölkerungsstruktur und -dichte.*
- (3) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe § 26 Abs 26)*
- (4) Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen.*
- (5) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße*
- (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen Bewohner:Innen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.*
- (7) Beschränkung der Bodenversiegelung.*
- (8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.*



Auszug aus dem  
Entwicklungsplan  
des 4.04  
Stadtentwicklungs-  
konzeptes

Die rote  
Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.

#### Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF.:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogrammes „REPRO“ (Deckplan 1):  
Der Bauplatz liegt innerhalb der Abgrenzung Kernstadt gem. REPRO, innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung.
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):  
keine Einschränkungen
- Verkehr (Deckplan 3):  
Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist als sehr gut anzusehen:  
Der Bereich ist als Kategorie 1 „Innerstädtische Bedienqualität“ (Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis -ende) gekennzeichnet.

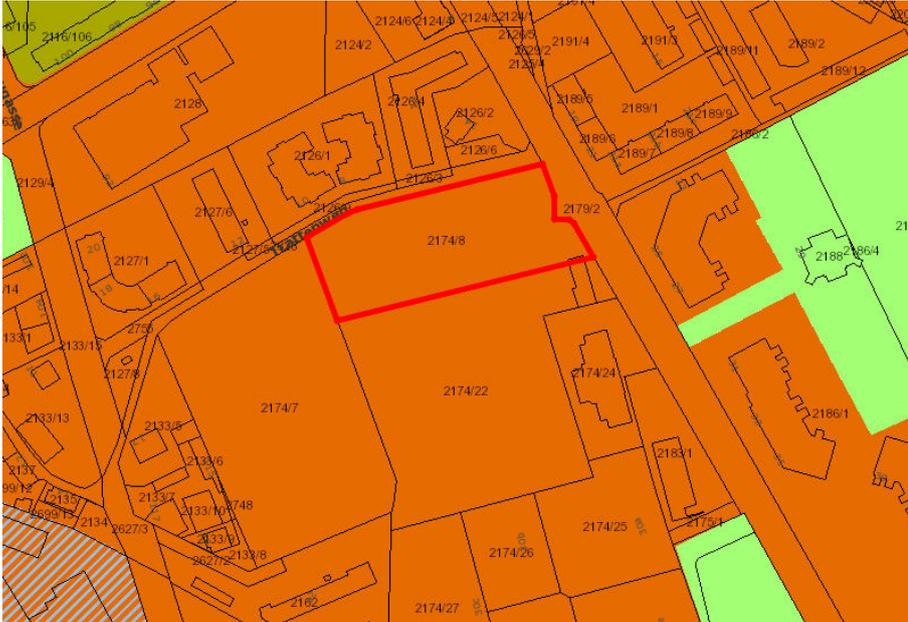
#### 1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

##### Bereichstyp § 4 Abs. 5 „Geschossbau“

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

##### *Festlegungen zum Bereichstyp:*

- *Funktionsdurchmischung: im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen, zumindest im straßenseitigen Erdgeschoss*
- *Parkierung: Tiefgarage im (Neubaufall) allenfalls geschlossene Hochgaragen im Übergang zu stark emittierenden Verkehrsverbänden und Betrieben. Bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von Pkw-Stellplätzen in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar*



Auszug aus dem 1.0  
Räumlichen Leitbild

Die rote  
Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.

#### Teilraumgliederung § 7: Lage im Teilraum 9: Jakomini Süd - Schönau

*Festlegungen zur Teilraumgliederung:*

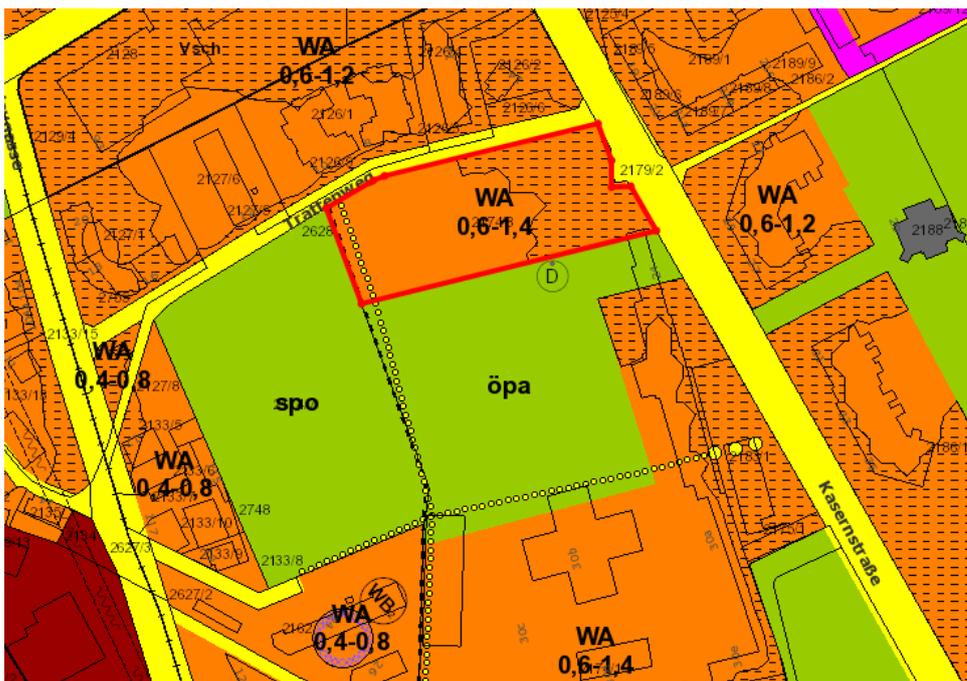
- *Ergänzende Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Schaffung von emissionsgeschützten Freiräumen*

#### Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme

#### Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Der Bauplatz liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „Allgemeinen Wohngebiet“, tlw. Sanierungsgebiet Lärm mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,4



Auszug aus dem 4.0  
Flächenwidmungs-  
plan.

Die rote  
Umrandung  
bezeichnet das  
Planungsgebiet.

### § 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

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

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

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

### Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):  
Bebauungsplanpflichtiges Gebiet



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

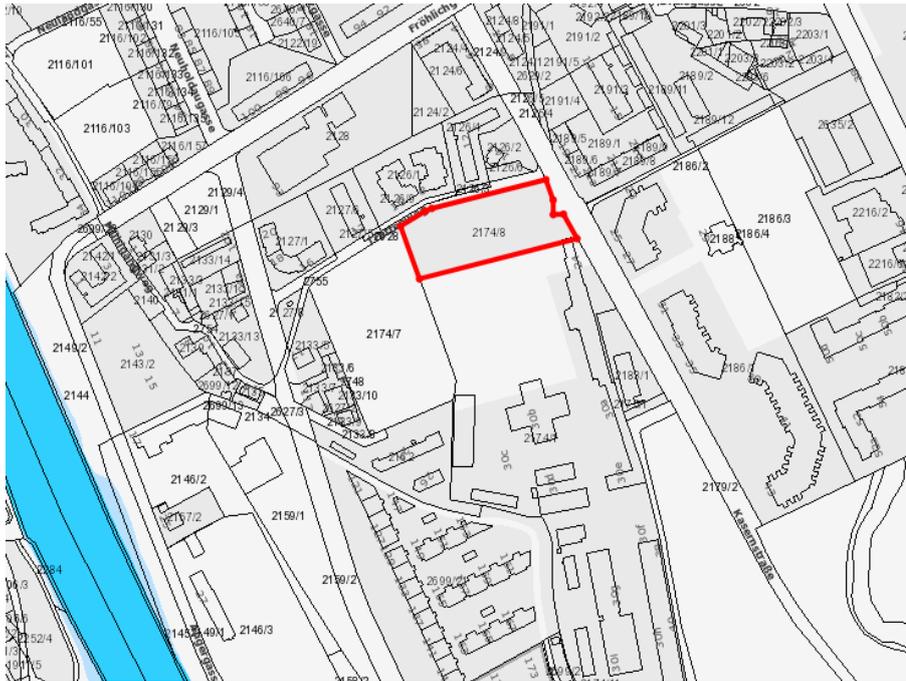
Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Beschränkungszonen 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 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Das Baufeld liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (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; [...]“

Der Bauplatz liegt außerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwassers.

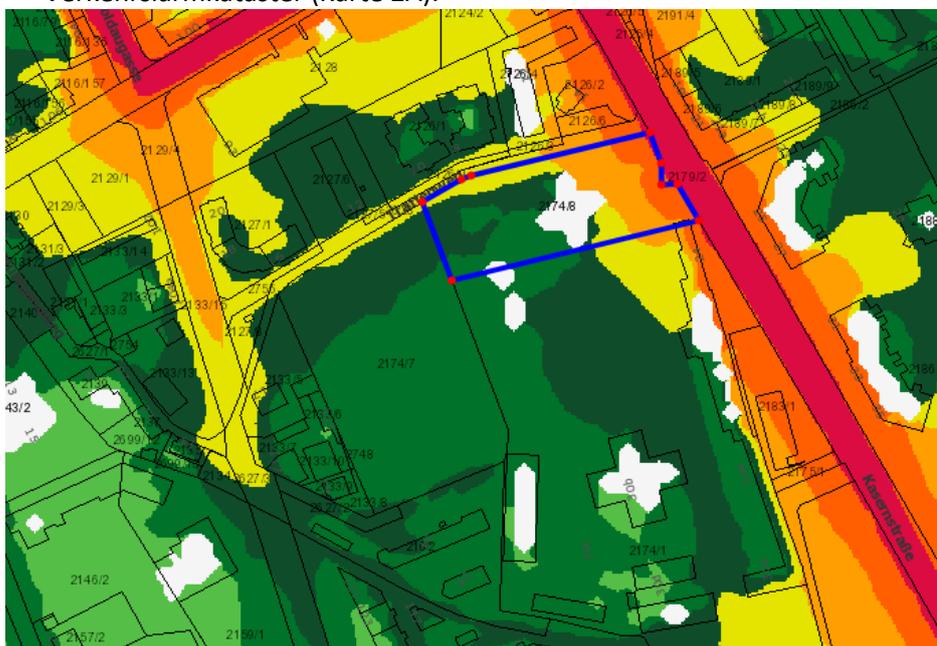


Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

#### Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):  
Bereits im kommunalen Entsorgungsbereich
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



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

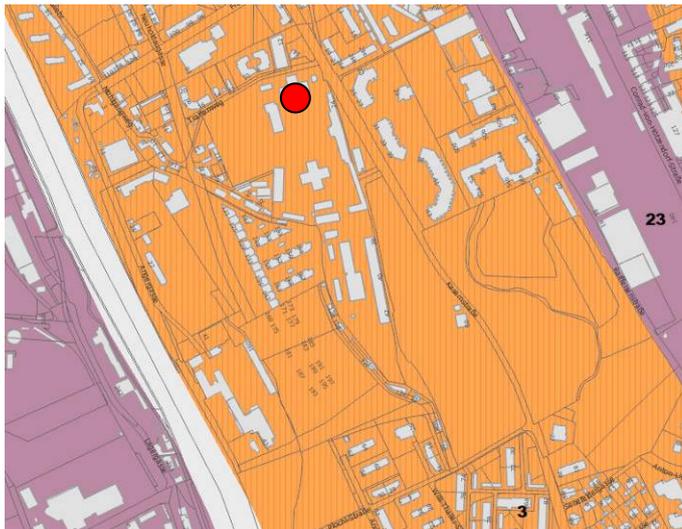
#### Stadtklimaanalyse:

Klimatopkarte: (5b) Blockbebauungszone mit mäßiger Überwärmung (Süd)



Auszug aus der Klimatopkarte. Der rote Punkt markiert das Planungsgebiet.

- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse:
- Klimatische Besonderheit: (3) Überwiegende Blockbebauung mit mäßiger Durchlüftung
- Planerische Empfehlung: (3) mittlere Bebauung, Flächenentsiegelung durchführen, Gebäudeausrichtung (N-S)



Auszug aus der Klimatopkarte mit planerischen Hinweisen. Der rote Punkt markiert das Planungsgebiet.

#### weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung

#### • **Situierung und Umgebung**

##### Großräumige Lage

Das Planungsgebiet liegt südöstlich der Ostbahnstrecke im Bezirk Jakomini.

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

Entwicklung benachteiligt. Einigen stark verdichteten Bereichen stehen großflächige

Grünanlagen – Kleingartenanlagen bzw. Spiel- und Parkflächen entlang der Mur – gegenüber.

Die bestehende Umspannanlage stellt eine Beeinträchtigung der Lage aufgrund der

permanenten Lärmemission und der räumlichen Sperrwirkung dar. Die Seifenfabrik trägt durch

ihre teilweise Umnutzung als kultureller Veranstaltungsort maßgeblich zu einer Aufwertung des

Bereiches bei, steigert aber auch zeitlich punktuell die Lärm- und Verkehrsbelastung des

unmittelbaren Umfeldes. Weiters stellt das weithin sichtbare Hauptgebäude der Seifenfabrik zusammen mit dem bestehenden Rauchfang einen markanten Identifikationspunkt dar.



Luftbild 1 (2022)

Auszug aus den  
GeoDaten-Graz.

Die blaue  
Umrandung  
bezeichnet das  
Wettbewerbs-Areal.

#### Kleinräumige Umgebung

Im **Norden** schließt gemäß Flächenwidmungsplan ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Dichte von 0,2 bis 0,8 an. Die bauliche Ausformung ist sehr heterogen. Es befinden sich an der Kasernstraße eine Tankstelle und ein kürzlich entstandener Wohnbau im unmittelbaren Anschluss an das Areal der Kirchnerkaserne. Weiter westlich wechseln sich Geschosswohnbauten jüngeren Datums (3 – 4 geschoßig) und Einfamilienhäuser ab.



Foto 1: Trattenweg Blickrichtung Nordwesten

Im direkten **südlichen Anschluss** wird gerade eine große Wohnsiedlung errichtet. Zehn Wohnhäuser mit bis zu 8 Geschossen werden hier entstehen. Für dieses Areal gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan. 06.29.0 Bebauungsplan „Areal Kirchnerkaserne“, rechtskräftig seit 12. Mai 2022.

Weiter im **Süden** läuft das Kasernenareal in großflächige Kleingartenanlagen aus. Diese weisen eine hohe Sperrwirkung für das gesamte Gebiet auf, eine Zugänglichkeit ist nicht gegeben. Es finden sich hier weiters Wohnbauten hoher Dichte mit bis zu 10-12 Geschossen in offener Bebauung. Die umliegenden Kleingärten können als Ausgleichsflächen für die Bewohner:innen dieser dichten Wohnanlagen angesehen werden.



Foto 2: Wohnbebauungen hoher Dichte

Im **Osten** grenzt das Areal an die Kasernstraße an. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite finden sich monofunktionale Wohnbebauungen mit 4 bis 6 Geschossen. Die in zweiter Reihe angeordnete Parkanlage stellt die Freiraumausstattung für die umliegenden Bewohner:innen dar.



Foto 5: öffentliche Parkanlage, östlich Kasernstraße

Im Südosten bleibt das denkmalgeschützte Hauptgebäude der Kaserne erhalten. Das denkmalgeschützte Hauptgebäude stellt einen wesentlichen Identifikationspunkt entlang der Kasernstraße dar und kann aufgrund der vorgefundenen Geschosshöhen auch gut einer neuen Nutzung zugeführt werden.



Foto 6: Bestandsobjekt an der Kasernstraße (unter Denkmalschutz)

Direkt im Westen schließt eine ca. 9885 m<sup>2</sup> große öffentliche Sportfläche an. Weiter im **Westen** grenzt das Areal der Kirchnerkaserne nördlich an ein kleinteiliges Einfamilienhausgebiet, das die Zugänglichkeit zur Kaserne stark einschränkt. Im südlicheren Bereich schließt eine 3-4-geschoßige Wohnbebauung an.



Foto 7: Wohnbau westlich der Kirchnerkaserne

Diese ist als Übertragungswohnbau errichtet und beherbergt Wohnungen mit dem Zuweisungsrecht durch die Stadt Graz.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand  
Der Gebietsbereich ist annähernd eben.
- Umwelteinflüsse  
Siehe bestehende Planungsgrundlagen
- Infrastruktur (welche Einrichtungen und in welcher Erreichbarkeit)

## Großräumig

Durch die Lage südöstlich der Bahn ist der ggst. Bereich traditionell von der Entwicklung der unmittelbaren Kernstadt und deren nahe gelegenen Einrichtungen (zb: Stadthalle, Messe) abgetrennt. Durch den geplanten Ausbau der Bahn wird sich die Trennwirkung der Bahntrasse weiter verstärken – niveaufreie Bahnkreuzungen werden weiter an Bedeutung gewinnen.

Der Großteil der Infrastruktureinrichtungen im Nahbereich der Kirchnerkaserne findet sich entlang der Fröhlichgasse bzw. der Kasernstraße nördlich derselben.

Die Freiraumausstattung im Umfeld ist ausreichend gegeben, die Zugänglichkeit zum Naherholungsgebiet Murradweg sollte mittelfristig verbessert werden.

## Kleinräumig

Der Bereich ist grundsätzlich infrastrukturell ausreichend erschlossen. Aufgrund der vorgefundenen großflächigen Sperrnutzungen wie Umspannwerk, ehemalige Seifenfabrik, Kleingartenanlagen und Kaserne entstehen für Bewohner:innen jedoch teilweise lange Wege zu an sich nahen Einrichtungen. Dies führt im Weiteren aufgrund der mangelnden Durchwegung zu Teilbereichen mit monofunktionaler Wohnnutzung.

### Nächstgelegene **Schulen:**

- VS Graz - Schönau/Neuholdaugasse 93/ ca. 500m
- BORG Monsbergergasse/ ca. 1000m
- BHAK/BHAS Monsbergergasse/ ca. 1000m
- HS Graz – Dr. Renner, städtisch/Eduard Keil Gasse 41/ ca. 1000m

### Nächstgelegener **Kindergarten:**

- Kindergarten Schönaugasse/ städtisch (1 Gr. Halbtags (12), 3 Gr. Ganztags (59)) / ca. 600 m
- Städt. Kindergarten Grünanger / städtisch (1 Gr. Halbtags (16); 3 Gr. Ganztags (60); 1 Gr. Integration (5)) /Andersengasse/ ca. 900 m
- Röm.-kath. Pfarrkindergarten Graz-Süd/ privat – dem städtischen Tarifsysteem angeschlossen (3 Gr. Halbtags (75)) / Anton Lippe Platz 2/ ca. 900 m
- Kindergarten Kunterbunt/ privat – dem städtischen Tarifsysteem angeschlossen (1.Gr (25)) / Fröhlichgasse 8/ ca. 1000 m

### Nächstgelegener **Kinderhort:**

- Hort Fröhlichgasse/ (5 Gr. (100)) / ca. 600 m

### Nächstgelegene **Kinderkrippe:**

- Kinderkrippe Flurgasse/ städtisch (2 Gr. Ganztags (24)) / Flurgasse / ca. 900 m
- Kinderkrippe Kunterbunt/ privat – dem städtischen Tarifsysteem angeschlossen (1.Gr (12)) / Fröhlichgasse 8 / ca. 1000 m

BORG Monsberger gasse  
BHAK/BHAS

Kindergarten/Kinderhort

Kinderkrippe Flurgasse

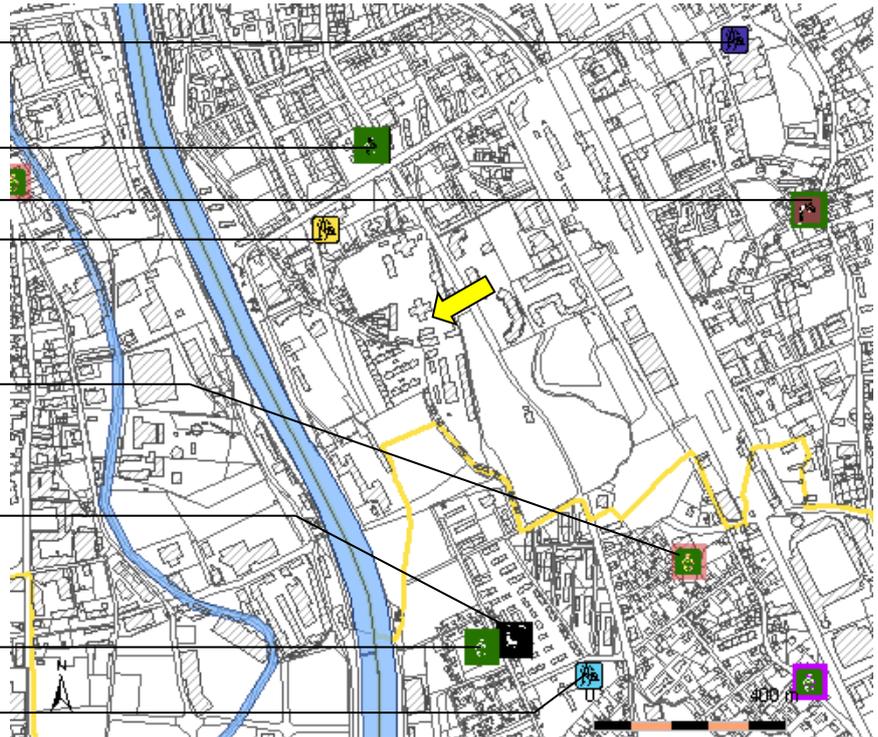
VS Graz -

Röm.Kath. Pfarrkindergarten Graz-

Kinderhort

Städt. Kindergarten

HS Graz – Dr.



LQI – Kinderbetreuungseinrichtungen + Schulen; GISDAT+Rettensteiner

Nächstgelegene Einrichtung für **SeniorInnen**: Pfarre Graz Süd, Fallweise Unterstützung, Freizeit und Kommunikation/ Anton Lippe Platz1 / ca. 900m

**Spielplätze** finden sich an der Fröhlichgasse, am Langedelwehr und in der Dr. Plochl Straße in jeweils unmittelbar fußläufig erreichbarer Nähe.

Spielplatz Am Langedelwehr	Am Langedelwehr / Neulandgasse	6.Bezirk	7.327m <sup>2</sup>
Spielplatz Fröhlichgasse	Fröhlichgasse / Neuholdaugasse	6.Bezirk	2.400m <sup>2</sup>
Spielplatz Dr.-Plochl-Straße	Kasernstraße 70-72	7.Bezirk	1.725m <sup>2</sup>

Weiters befinden sich im näheren Umfeld zwei **Öffentliche Parkanlagen**. Südlich der Seifenfabrik am Angerweg besteht ein großflächiger öffentlicher Park und Spielplatz (Grünanger). Hier ist trotz unmittelbarer Nähe die Zugänglichkeit aus den nördlich der Kleingartenanlagen gelegenen Wohnbereichen leider nicht gegeben, eine Verbindung in Verlängerung der Neuholdaugasse sollte angestrebt werden (wie im Flächenwidmungsplan bereits dargestellt).

Östlich der Kasernstraße auf Höhe der Kirchnerkaserne besteht eine weitere öffentliche Parkanlage (Tubay Schloss), etwas weiter nördlich eine **Sportplatzanlage** (Fußball, in Halle auch Kampfsportunterricht u.ä.).

Im Südosten schließt eine großflächige Kleingartenanlage an die Kaserne an.

In Summe kann festgehalten werden, dass im unmittelbaren Umfeld der Kirchnerkaserne die Grünflächenausstattung und die Nutzungsvielfalt in den Freiräumen selbst außerordentlich gut ist. Durch die Lage im Nahbereich der Mur steht zudem einer der wichtigsten Erholungsräume der Stadt Graz fußläufig zur Verfügung.

Das Gelände der ehemaligen Seifenfabrik hat sich in den letzten Jahren zu einem beliebten Veranstaltungsort für kulturelle Veranstaltungen entwickelt.

Ebenso befindet sich die Stadthalle in fußläufiger Erreichbarkeit.

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Trattenweg.  
Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 300 m Radius gegeben.

- Buslinie 34 u. 34E, Haltestelle in der Kasernstraße, ca. unter 10 Minuten Takt, Bedienung von Betriebsbeginn bis Betriebsende  
Außerdem liegt das Areal im 1000 m Einzugsbereich der Bahnhaltestelle Ostbahnhof. Mit dem geplanten Ausbau der Ostbahn wird es somit ideal an das Umland angebunden sein (Stichwort Schnellbahn). Eine Zugänglichkeit des Ostbahnhofs auch aus westlicher Richtung sollte geprüft werden. Durch die niveaugleiche Eisenbahnkreuzung ist derzeit der Zugang zum Bahnhof und zu den Straßenbahnlinien teilweise stark eingeschränkt. Eine fußläufige niveaufreie Anbindung sollte angestrebt werden.
- Straßenbahnlinie 4, 5 u. 14 Haltestelle in der C. v. Hötzendorfstr – ca. 1000m Radius, ca. unter 10 Minuten Takt, Bedienung von Betriebsbeginn bis Betriebsende.

Im Bereich der Raiffeisenstraße besteht der nächstgelegene Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz (ca. 400 m Entfernung). Ein Anschluss an den Murradweg R2 besteht im Bereich Langedelwehr in einer Entfernung von ca. 750 m. Über die Fröhlichgasse, in der die Errichtung eines Radweges angestrebt werden sollte, ist das Untersuchungsgebiet an den Radweg in der Conrad von Hötzendorfstraße und somit an das Stadtzentrum angebunden.

- 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 (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>

#### **4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG**

(siehe dazu §§ 2-6, 9 der VO)

### Zu §2 Bebauungsweisen und Nutzungen

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Wettbewerb Ergebnis erfordert die Festlegung der offenen Bebauung.

### Zu §3 Nettobauplatz, Bruttogeschossfläche, Bebauungsgrad

Es wurde ein Nettobauplatz nach Abtretungen festgelegt und eine maximale Bruttogeschossfläche für diesen Bauplatz.

<b>FLÄCHENAUFSTELLUNG</b>					
06.33.0 Bebauungsplan „Trattenweg "					
VI. Bez., KG Jakomini					
GZ.: A14 – 076256/2023					
Datum Bearbeitung: 03.05.2024					
	<b>BBPL Gebiet/ m<sup>2</sup></b>	<b>max. BGF bei Dichte 1,4</b>	<b>benötigte Abtretung./m<sup>2</sup></b>	<b>Nettobauplatz/ m<sup>2</sup></b>	<b>Max. Bruttogeschossfläche</b>
<b>AUFLAGE</b>	<b>5.544</b>	<b>7.762</b>	<b>1.309</b>	<b>4.235</b>	<b>7.762</b>

Die Bebauungsdichte wird bezogen auf die Gesamtliegenschaft eingehalten.

Bebauungsgrad ist mit 0,50 festgelegt.

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

### Zu § 4 Baugrenzlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien festgelegt.

Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. In der Entwurfsplanung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

### Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer, Lichte Raumhöhe

Im Plan sind die maximal zulässigen Geschossanzahl (1G, 6G und 8G) eingetragen und in der Verordnung ist die maximale Gebäudehöhen (=Gesamthöhe) begrenzt.

Der Höhenbezugspunkt ist mit +343,70 m ü.A. festgelegt.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10° zu begrünen, wobei die Flächensumme der befestigten Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte auf max. 1/3 der gesamten Dachfläche begrenzt wurden. Ziele dieser Begrenzung sind – in Übereinstimmung mit dem 4.02 des Stadtentwicklungskonzeptes - 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 Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt.

Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingt Haustechnikanlagen gem. § 5 (5) wird die Höhenentwicklung der Anlage beschränkt um die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes zu sichern.

Um eine flexible, nicht Wohnnutzung im Erdgeschoss langfristig zu gewährleisten, wurde die lichte Raumhöhe mit mindestens 3,50 m festgelegt.

#### Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der vorwiegend dominierenden architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im gegenständlichen Gebietsbereich. Diese zeigen sich durch kompakte straßenraumbildende Bebauung.

Ebenso sind die städtebaulichen Zielsetzungen, repräsentativ in Erscheinung tretende Fassaden herzustellen.

Straßenseitige Laubengänge entsprechen nicht dieser Intention und sind daher mit dem Bebauungsplan ausgeschlossen.

Aus Gründen des Klimaschutzes und um den sommerlichen Aufheizeffekten von dunklen Fassaden entgegenzuwirken, ist in die Verordnung der Hellbezugswert für Fassaden vorgegeben. Der Hellbezugswert ist der Wert, der Lichtmenge die von der Oberfläche reflektiert wird. Gemessen wird dieser Wert in Prozent. (100 % = weiß, 0 % ist schwarz).

*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).*

*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.*

Zusätzlich zum Klimaschutz wurden auch aufgrund möglicher Blendwirkungen großflächige Glasfassaden und reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses ausgeschlossen. Mit großflächig ist das Verhältnis zwischen opaker und transparenter Bauteile (nicht miteinzubeziehen sind Fensteröffnungen) gemeint, bei denen der flächenmäßige Anteil der transparenten Bauteile flächenmäßig über dem der opaken Bauteile liegt.

#### Zu § 10 Sonstiges

##### Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur begrenzt bis zur definierten einer Oberkante von +6,0 m (über Erdgeschossniveau) am Gebäude montiert, in Form von Einzelbuchstaben oder Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. bis maximal 0,5 m<sup>2</sup>, zulässig.

Es sind maximal 2 freistehende Werbeanlagen und Werbepylone Bebauungsplangebiet zulässig.

Die Vorgaben wurden aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild der Stadt Graz abgeleitet.

##### Einfriedungen, Müll

Einfriedungen sind ausschließlich an den Außengrenzen des Bebauungsplangebietes in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Sofern dies der besondere Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteils gebietet (z.B. Kindergarten...) sind Einfriedungen bis 1,80 in nicht blickdichter Form zulässig.

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.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde von der Sammer & Partner Ziviltechnikergesellschaft m.b.H. (ZIS+P) im Jahr 2022 ein Verkehrsgutachten erstellt.

Anbindung an das öffentliche Straßennetz, Anlieferung, Ver- und Entsorgung (Abfallentsorgung)  
Die Anbindung der unterirdischen Kfz-Stellplätze (sowie der Anlieferungszone) an das öffentliche Straßennetz wurde mit dem Straßenamt abgestimmt.

### Querschnitt Trattenweg

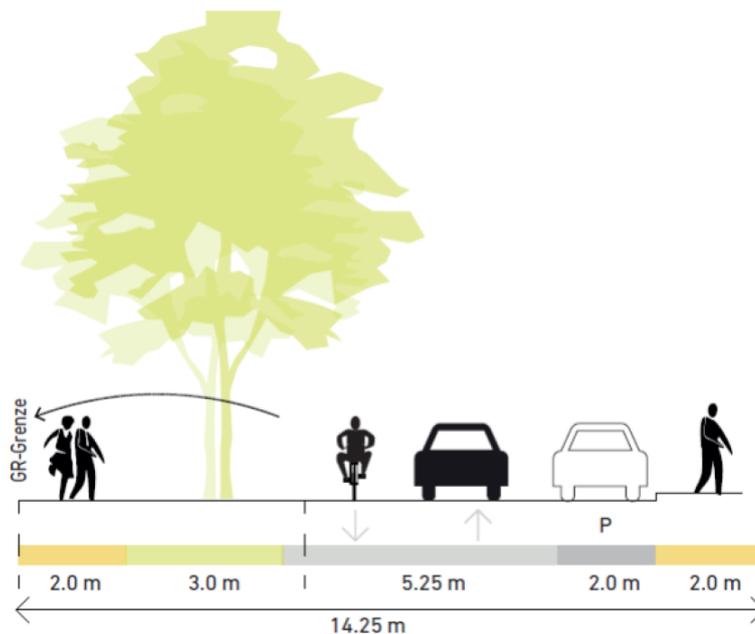


Abb.: Querschnitt Trattenweg, Blick Richtung Westen (YEWOLANDSCAPES GmbH)

Oberflächenwässer von bestehenden Verkehrsflächen, die derzeit über die Flächen des Bauvorhabens verbracht werden, müssen auch weiterhin auf den Grünflächen dieser Flächen verbracht werden können.

Oberflächenwässer der Verkehrsflächen des Bauvorhabens müssen auf eigenem Grund versickert werden und können nicht in die Entwässerung des öffentlichen Gutes eingeleitet werden.

### Zu § 7 (1-4) Pkw-Stellplätze

Unter Betrachtung der beim Bebauungsplangebiet gegebenen Rahmenbedingungen bezüglich ÖVerschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen, sowie auf Grund der Notwendigkeit von, über einen Mobilitätsvertrag zur regelnden, verkehrsreduzierenden Maßnahmen, ergibt sich der im Folgenden angeführte PKW-Stellplatzschlüssel.

(1) Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 95 – 110 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.

(2) Für den geplanten Lebensmittelmarkt werden lt. Bebauungsplan maximal 30 Pkw-Stellplätze herzustellen sein.

Pkw-Abstellplätze im angrenzenden öffentlichen Gut bzw. auf Landesstraßengrund können nicht für die Stellplatzvorgaben angerechnet werden.

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

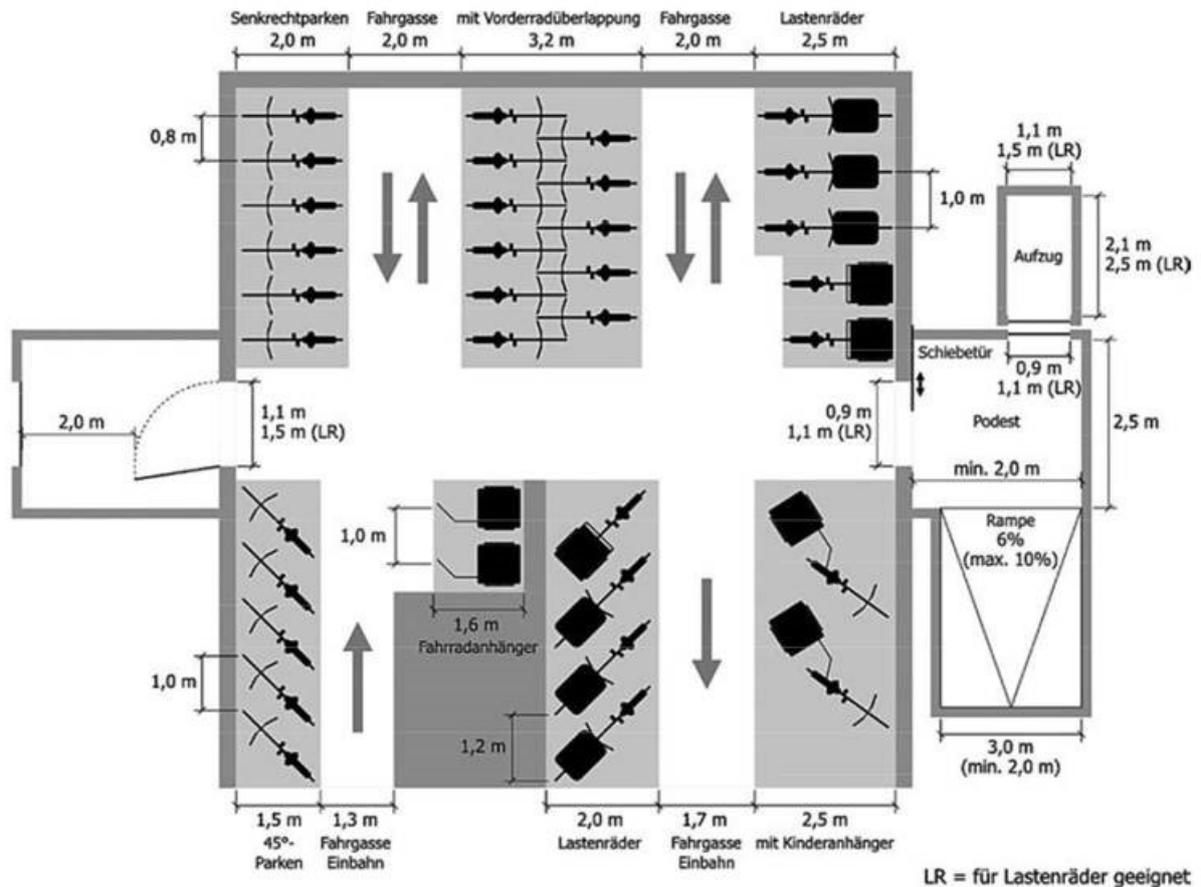
#### Zu §7 (5-8) Fahrradabstellplätze

Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen: Je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei anderen Nutzung als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Es sind fahrend erreichbare, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt ausgeführte großteils oberirdische Abstellflächen für Fahrräder im Nahbereich der Eingänge zu errichten.

Fahrradabstellplätze für Besucher:innen sind 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.



Mindestmaße für ebenerdige Fahrradaufstellung und Zufahrten bzw. Zugänge, Vgl.: RVS 03.02.13, S. 81

Abstellanlagen für Fahrräder sind laut Stmk. Baugesetz § 4, Abs. 1 folgend definiert:

„Abstellanlagen für Fahrräder: Fahrrad-Abstellplätze mit felgenschonenden Vorrichtungen zum standsicheren Abstellen der Fahrräder und der Möglichkeit zum Absperren des Fahrradrahmens, ...“

## 6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG (siehe dazu §8 der VO)

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten hitzeresistente Sorten bevorzugt werden. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten

### Zur § 8 (1,2, 4-9) Baumpflanzungen

Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18 | 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.

Für breitkronige, hochstämmige Bäume (1. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,00 m<sup>2</sup>, beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,00 m<sup>2</sup> herzustellen.

Für mittelkronige, kleine bis halbhohe Bäume (2. Ordnung) ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,00 m<sup>2</sup>, beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,00 m<sup>2</sup> herzustellen.

Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk inkl. baulicher Auskragungen (z.B. Balkon) beträgt:

Laubbäume 1. Ordnung (großkronig)	mind. 9,0 m
Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m
Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,0 m

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

Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u. ä.). Baumscheiben sind bis zu einer Tiefe von 1,5 m von Leitungen und unterirdischen Einbauten frei zu halten.

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. Hierzu ist in der Verordnung der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk festgelegt.

Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig. 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. Nicht zulässig sind Baumpflanzungen in Betonringen.

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.

Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe vorzusehen.

#### Zu § 8 (10-11) Geländeänderungen

Geländemodellierungen sind bis max. 0,5 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden.

Ausgenommen davon sind Bereiche von Kinderspielplätzen sowie in Bereichen von Baumpflanzungen.

#### Zu § 8 (13) Außenanlageplan

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich

[www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan](http://www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan)

## **7. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 06.33.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der Einwender:innen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger  
(*elektronisch unterschrieben*)