

GZ: A 14 – 025186/2024/0020

Bearbeiter:  
DI Thomas Wagner-Bornik

## 14.43.0 Bebauungsplan

„Seidenhofstraße - Gaswerkstraße - Königshoferstraße  
Karl-Morre-Straße“  
XIV. Bez., KG 63109 Baierdorf

Graz, 11. Dezember 2024  
Dok: Bebauungsplanung/14.43.0

### Beschluss

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage

Mit dem Schreiben vom 15. Juli 2021 ersucht die x3-projects GmbH & Co KG, Eigentümerin der Liegenschaft Gst. Nr. .439, 322/11, EZ 824, Gst. Nr. .466, 321/3, EZ 718, Gst. Nr. .438, EZ 677 und Gst. Nr. .825, 318/14, alle KG 63109 Baierdorf um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Im Planungsgebiet befinden sich noch folgende Liegenschaften: 318/29, 318/28, .583, .562, 318/25, 321/12, .482, 323/29, .638, .289, .318, .296, .297, .640, 323/20, .467, 322/8, 323/8, alle KG 63109 Baierdorf.

Das Bebauungsplangebiet weist gesamt eine Größe von ca. 11.354 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan idgF** der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 - 1,2 ausgewiesen.

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

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzeptes idgF** liegt das Planungsareal im Bereich „Wohngebiet hoher Dichte“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegt folgende Vorplanung vor.

- Gestaltungskonzept für die Liegenschaften Königshoferstraße 30a – 38a  
Verfasser: DI Jörg Jandl GmbH

Das Geviert, in dem das Bebauungsplangebiet liegt, ist im Norden von der Seidenhofstraße, im Osten von der Gaswerkstraße, im Süden von der Königshoferstraße und im Westen von der Karl-Morre-Straße umgeben.

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

Entsprechend den Festlegungen in den übergeordneten Planungsinstrumenten wird im gegenständlichen Planungsbereich die Errichtung einer maximal fünfgeschossigen Bebauung in Form einer Blockrandstruktur (überwiegende Festlegung der geschlossenen und gekuppelten Bebauungsweise) ermöglicht. Im Gebiet sind entlang der Gaswerkstraße bereits Ansätze einer straßenraumbildenden Bebauung vorhanden, teilweise jedoch auch Bebauung mit begrünten Vorgartenzonen. Mit der Festlegung der Baugrenz- und Baufluchtlinien wurden diese beiden Typologien für das Gebiet festgelegt.

Darüber hinaus gibt es sowohl die Festlegung einer Mindestwohnungsgröße als auch eine Bestimmung wie groß die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten auf einem Bauplatz mindestens sein darf.

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, sowie dementsprechende Umbauten. Ein Ziel des Bebauungsplans ist die zukünftige Entsiegelung und Freihaltung der Innenhöfe.

Es ist die langfristige Intention, sowohl die Baumassen entlang den Straßenzügen zu konzentrieren als auch die hochwertigen, innenliegenden Grünbereiche zu erhalten und noch weiter aufzuwerten. Des Weiteren wird auch darauf geachtet, dass innerhalb der Baugrenzl原因en eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit wirtschaftlichen Grundrissen sowie adäquatem Freiflächenanteil möglich ist.

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 wurde in der Sitzung am 04. Juli 2024 über die beabsichtigte Auflage des 14.43.0 Bebauungsplan Entwurfes „Seidenhofstraße – Gaswerkstraße – Königshoferstraße – Karl-Morre-Straße“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 17. Juli 2024.

### **AUFLAGE**

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 18. Juli 2024 bis zum 26. September 2024 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde 16. September 2024 durchgeführt.

Während der Auflagefrist langten 10 Einwendungen, 1 Stellungnahmen und 1 Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein:

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 14.43.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert: Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.

## VERORDNUNG

### § 4 BAUGRENZLINIE, BAUFLUCHTLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

(2) Die Baugrenzlinien für Hauptgebäude gelten nicht für Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten (für Bestandsgebäude), Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.

### § 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER, LICHTER RAUMHÖHE

(5) Bei Sattel- und Walmdächern hat die Hauptfirstrichtung parallel zu den jeweiligen angrenzenden Straßenzügen zu verlaufen.

### § 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

(5) Bei Sattel- und Walmdächern haben eingeschnittene Dachterrassen und Dachgauben von der Traufe mindestens 1,00 m und von First und Ortgang jeweils mindestens 1,50 m Abstand einzuhalten, bei Dachgauben hat die Summe der Längen weniger als die halbe Gebäudelänge zu betragen.

Zudem wurden diverse redaktionelle Änderungen bzw. Klarstellungen vorgenommen.

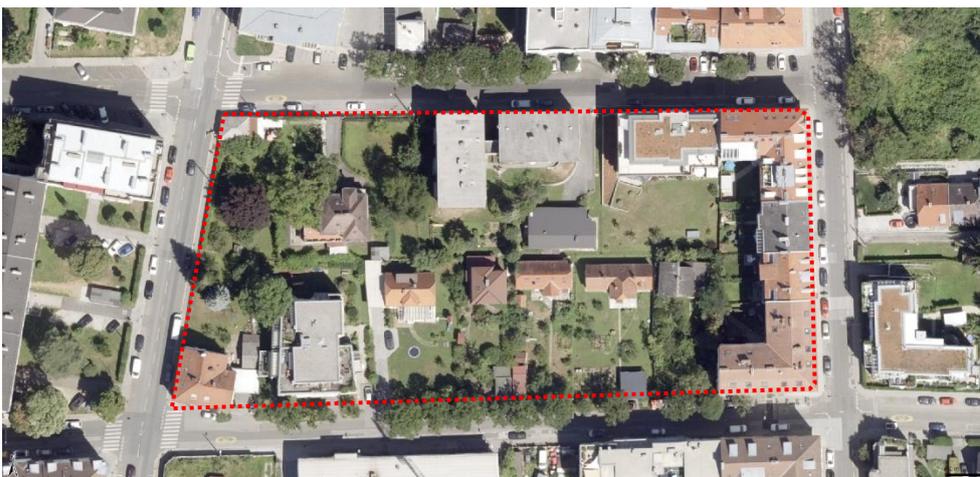
## PLANWERK

Keine Änderungen

### 3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz, im Bezirk Eggenberg. Das Gebiet ist im Norden von der Seidenhofstraße, im Osten von der Gaswerkstraße, im Süden von der Königshoferstraße sowie im Westen von der Karl-Morre-Straße umgeben.

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 11.354 m<sup>2</sup> brutto auf.



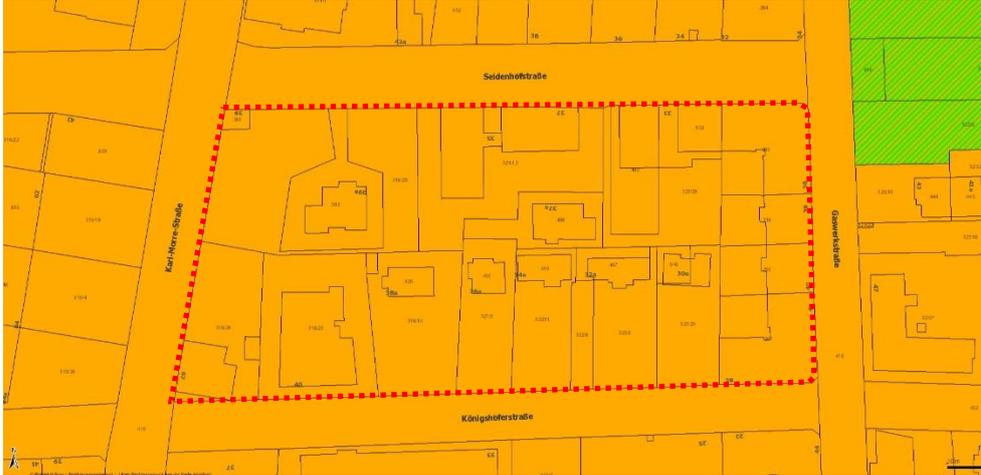
Luftbild 1 (2022):  
Auszug aus den  
Geo-Daten-Graz  
© Stadtvermessung  
Graz.

Die rote Umrandung  
markiert das  
Bebauungsplan-  
gebiet.

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

#### 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF im Funktionsbereich „Wohngebiet hoher Dichte“.



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF).

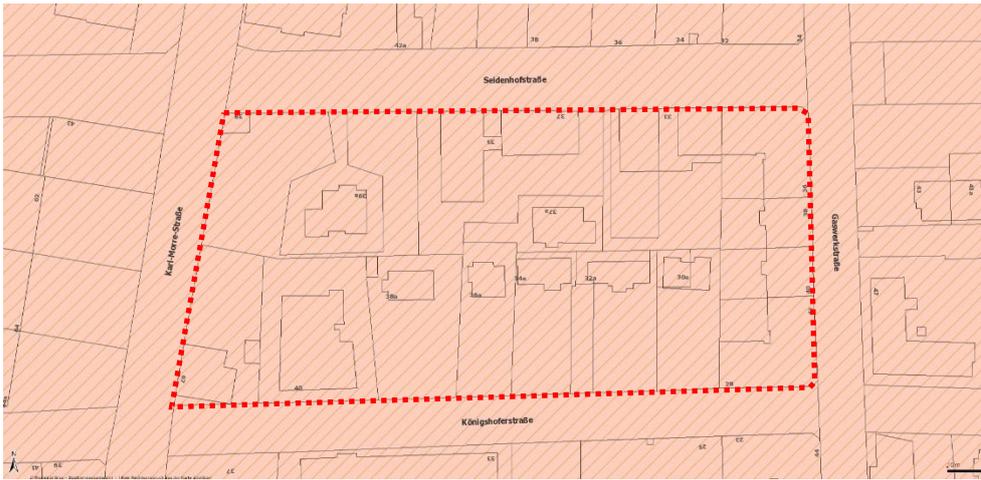
Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

#### § 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 BewohnerInnen 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.

#### Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

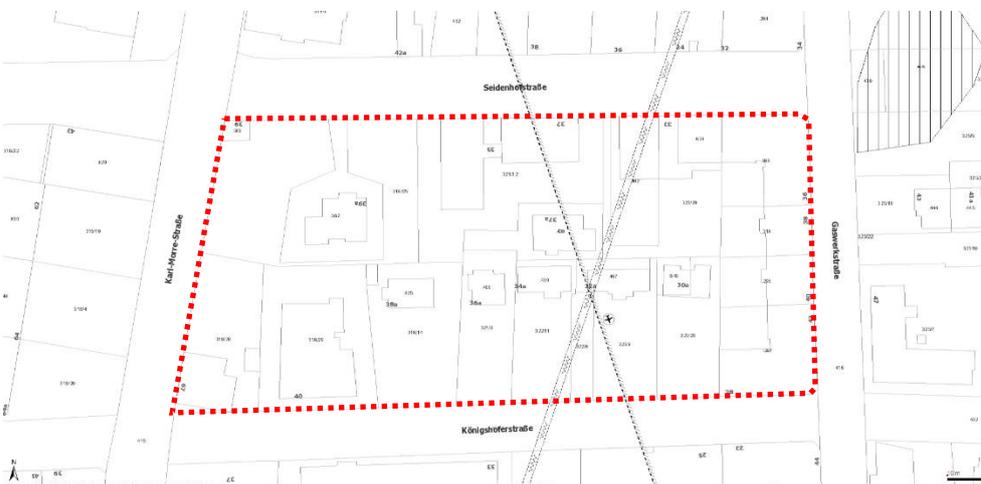
- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):  
Lage innerhalb der Kernstadt  
Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO



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

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):

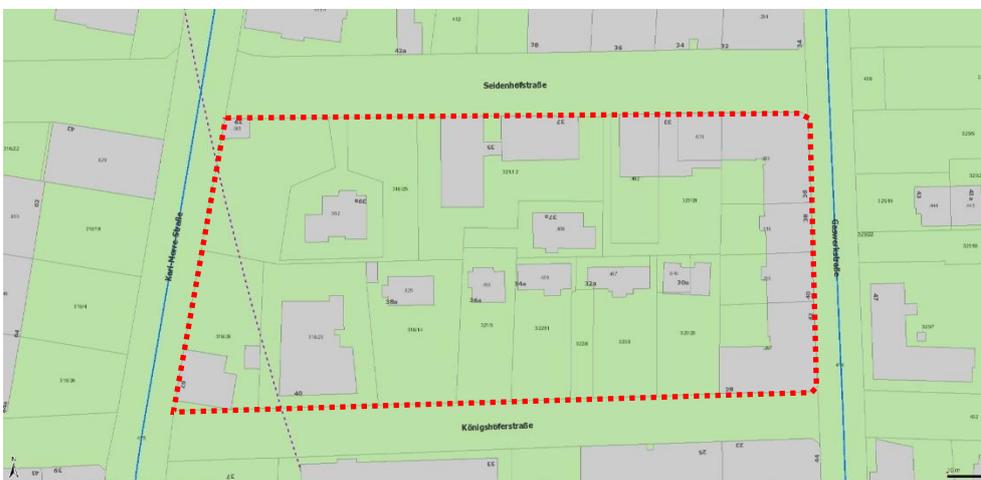


Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Wasserschongebietes 1 und teilweise innerhalb der Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof.

- Verkehr (Deckplan 3):



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

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

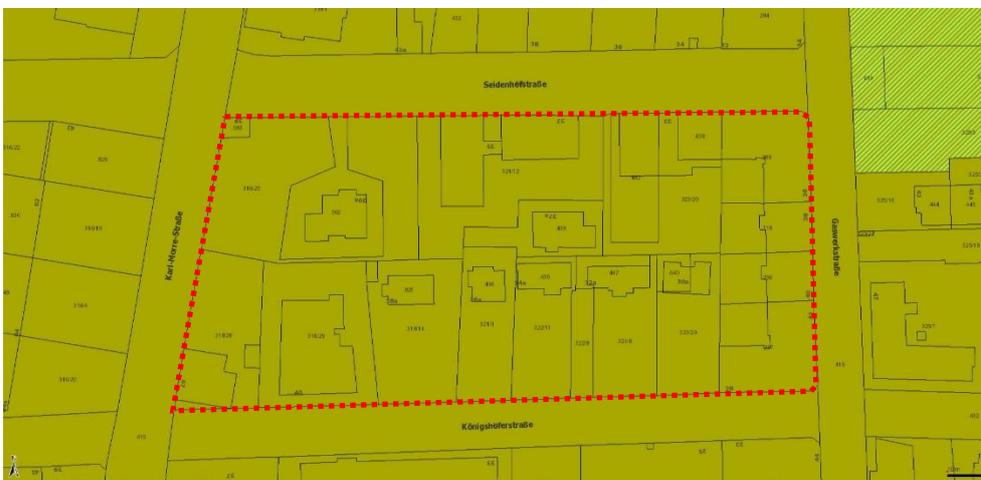
Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie):  
„Innerstädtische Bedienqualität“  
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Das Planungsgebiet liegt überwiegend im 1.000 m Einzugsbereich der Eisenbahn (S-Bahnhaltestelle Graz Köflacherbahnhof).

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln durch die Buslinien Nr. 62 und 65 in der Karl-Morre-Straße und Gaswerkstraße (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.

### 1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

„Blockrandbebauung“ im Teilraum Nr. 12 (Wetzelsdorf Reininghaus)



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Charakteristik:

Straßenbegleitende und straßenraumbildenden Bebauung mit begrünten Höfen und teilweise mit begrünten Vorgärten, meist durchgehende Bauflucht, häufig einheitliche Traufhöhe.

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes

- Rahmen der Geschossanzahl: –
- Bauweise: geschlossen
- Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend
- Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen.
- Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe
- Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage (im Neubaufall), keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten
- Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden

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



Auszug aus dem Kommunalen Energie Konzept 2017 (KEK).

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Gemäß Kommunales Energiekonzept (KEK) liegt das Planungsgebiet innerhalb des aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025) und innerhalb des kurz- mittelfristig geplanten Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025).

## Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „Allgemeinen Wohngebiet“ und teilweise im „Sanierungsgebiet Lärm“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,2.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

## § 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

- (1) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen im Einflussbereich des Flughafens Graz – Thalerhof, die gem. Plandarstellung innerhalb des 60 dB (A) Dauerschallpegels liegen.
- (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

Allgemeine Wohngebiete

Tag	Abend	Nacht
55	50	45

Hinweis:

Für das Planungsgebiet ist der Verlauf einer Richtfunkstrecke ausgewiesen.

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):  
Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen § 26 Abs 26 der Verordnung zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.



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

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30 (7) StROG 2010 idgF LGBI Nr. 73/2023 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 Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) bzw. Abteilung 14 der Stmk. Landesregierung (2D-Untersuchung):  
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; [...]“



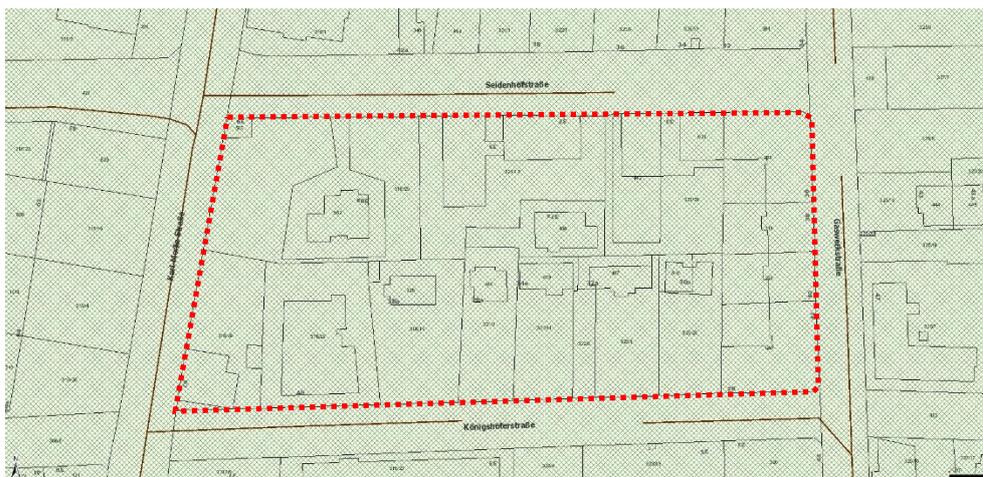
Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwasser.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

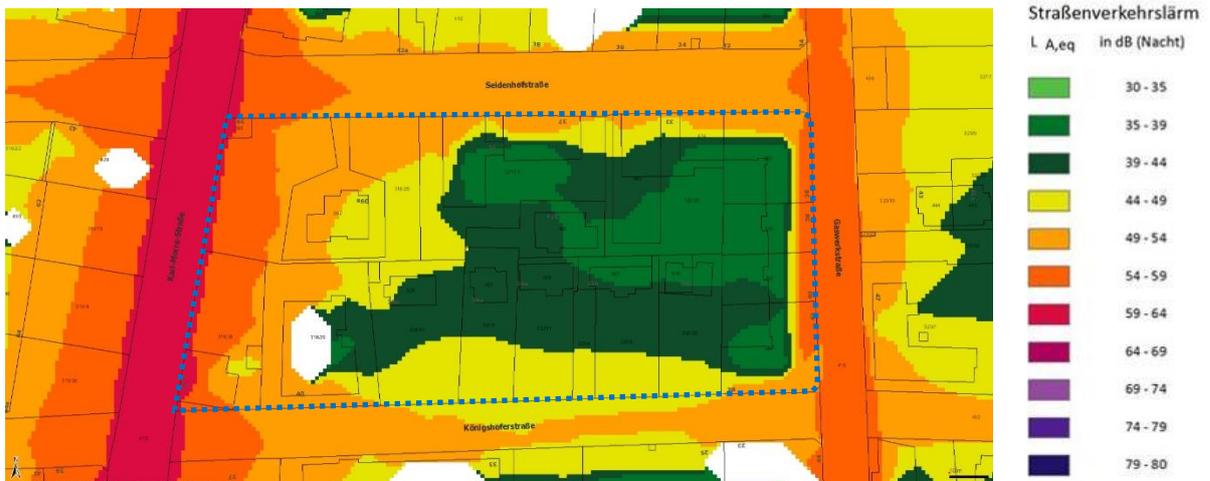
- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):  
Das Planungsgebiet liegt im kommunalen Entsorgungsbereich.



Auszug aus der Karte 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- Verkehrslärmkataster – Straße/Nacht (Karte 2A):



Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).  
Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

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



Auszug aus der Karte 2B zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).  
Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):  
Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Wasserschongebietes Nr. 1 und teilweise innerhalb der Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof.

Für das Bebauungsplangebiet ist der Verlauf einer Richtfunkstrecke ausgewiesen.

## Grünes Netz Graz



Auszug aus dem Grünen Netz Graz.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Wie aus dem Grünen Netz Graz (GNG) ersichtlich ist, besteht im südlichen Bereich entlang der Königshoferstraße eine erhaltenswerte Baumreihe.

## Stadtklimaanalyse:



Auszug aus der Klimatopkarte.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- Klimatopkarte:  
Heterogene Blockbebauung im NM mit Rotoreffekt und Luftstagnation im Inneren der Zone
- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse:  
Mittlere Bebauung, Versiegelungsgrad beachten, Gebäudeausrichtung (NW, SE)

- **Situierung und Umgebung**

**Großräumige Lage:**

Das Planungsgebiet liegt zwischen Alten Poststraße im Osten und der Straßganger Straße im Westen, nördlich der Reininghausstraße. Das Geviert, in dem sich das Bebauungsplangebiet befindet, ist im Norden von der Seidenhofstraße, im Osten von der Gaswerkstraße, im Süden von der Königshoferstraße sowie im Westen von der Karl-Morre-Straße umgeben.

Die städtebauliche Struktur des umliegenden Gebietsbereiches wird durch das annähernd orthogonal angeordnete Straßennetz mit Elementen aus der Gründerzeit geprägt. Die einzelnen Gevierte weisen straßenbegleitend angefangene Blockrandbebauungen, als auch offene Bebauungen mit mehrgeschossigen Wohnbauten und kleinteilig strukturierte Wohnhäuser auf. Vereinzelt finden sich noch ein- bis zweigeschossige, gewerblich genutzte Bauten vor.



Luftbild 2 (2019):  
Auszug aus den  
Geo-Daten-Graz  
© Stadtvermessung  
Graz.

Blick in Richtung  
Norden.

Die rote Umrandung  
markiert das  
Bebauungsplan-  
gebiet.

Das Planungsgebiet liegt in einem Gebiet, welches durch seine Nahelage zu Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Geschäfte für den täglichen Bedarf gut ausgestattet ist. Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden:

Nördlich der Seidenhofstraße – Im Kreuzungsbereich Karl-Morre-Straße/Seidenhofstraße befindet sich ein 8-geschossiges Wohngebäude mit steilem Mansarddach, dessen Erdgeschoss teilweise für Dienstleistungszwecke genutzt wird. Die vorhandenen Freiflächen werden zur Gänze zum Parkieren verwendet. Im Anschluss daran ist ein Konglomerat aus 1- bis 2-geschossigen Wohn- und Nebengebäuden mit Sattel-, Pult- und Flachdächern gegeben, die von einer gemauerten Einfriedung umfasst werden.

Im weiteren Straßenverlauf sind mehrere 5-geschossige Wohnbauten jüngerer Datums mit unterschiedlichen Dachformen wie Sattel-, flachgeneigtem Walm- und Flachdach erkennbar, deren straßenseitiges Fassadenbild teils von Loggien definiert wird. Den Abschluss bildet eine 4-geschossige, gründerzeitliche Eckbebauung mit ziegelgedecktem Satteldach.



Abbildung 1:  
Kreuzung Karl-Morre-Straße/Seidenhofstraße  
Blick Richtung Nordosten



Abbildung 2:  
Kreuzung Seidenhofstraße/Karl-Morre-Straße  
Blick Richtung Nordwesten



Abbildung 3:  
Blick auf die Bebauung Seidenhofstraße 42a  
in Richtung Nordwesten



Abbildung 4:  
Blick entlang der Seidenhofstraße Höhe Nr. 35  
in Richtung Nordosten

#### Im Osten:

Östlich der Gaswerkstraße – Gegenüber dem Kreuzungsbereich Seidenhofstraße/Gaswerkstraße erstrecken sich mehrere unbebaute Grundstücke, die straßenseitig von Plakatwandanlagen begrenzt werden und für die eine Vorbehaltsfläche öffentliche Parkanlage festgelegt ist. Südlich angrenzend findet sich ein 1-geschossiges Doppelwohnhaus mit ausgebautem Krüppelwalmdach wieder, das deutlich abgerückt vom Straßenraum situiert ist und eine entsprechend tiefe Vorgartenzone aufweist.

Daran anschließend befindet sich eine L-förmige, 4-geschossige Wohnanlage jüngeren Datums, mit einem teils geringfügig zurückversetztem 3. Obergeschoss und begrüntem Flachdach. Straßenseitig sind farblich markant in Erscheinung tretende Balkonkonstruktionen erkennbar, die eine starke Gliederung des Fassadenbildes bewirken.



Abbildung 5:  
Kreuzung Gaswerkstraße/Seidenhofstraße  
Blick Richtung Nordwesten



Abbildung 6:  
Kreuzung Seidenhofstraße/Gaswerkstraße  
Blick Richtung Nordosten



Abbildung 7:  
Blick auf die Bebauung Gaswerkstraße 41a und 43  
in Richtung Nordosten



Abbildung 8:  
Blick entlang der Gaswerkstraße Höhe 38  
in Richtung Südosten

Im Süden:

Südlich der Königshoferstraße – Ausgehend vom Kreuzungsbereich Karl-Morre-Straße/ Königshoferstraße sind zwei 1-geschossige Einfamilienwohnhäuser mit Walmdach gegeben, die von Plakatwandanlagen verdeckt, weit abgerückt von der Straße stehen und von gut durchgrüntem Freiflächen geprägt werden. Im weiteren Verlauf der Königshoferstraße befindet sich ein 2-geschossiger, langgestreckter Baukörper mit flachgeneigtem Satteldach, der für Dienstleistungszwecke genutzt wird und hofseitig einen hohen Anteil an versiegelten PKW-Abstellflächen aufweist.

Daran angrenzend ist ein 1-geschossiges Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Krüppelwalmdach erkennbar, das deutlich abgerückt von der Straße steht und die vorhandene tiefe Vorgartenzone als Lager- und Abstellfläche zweckentfremdet.

Östlich davon bildet ein 5-geschossiges Wohnbauung jüngeren Datums mit Flachdach und straßenseitiger Erschließungszone den Beginn einer Blockrandbebauung, die sich entlang der Gaswerkstraße fortsetzt.



Abbildung 9:  
Kreuzung Königshoferstraße/Karl-Morre-Straße  
Blick Richtung Südosten



Abbildung 10:  
Blick auf die Bebauung Königshoferstraße 33  
in Richtung Südwesten



Abbildung 11:  
Blick entlang der Königshoferstraße Höhe Nr. 34a  
in Richtung Südosten



Abbildung 12:  
Kreuzung Königshoferstraße/Gaswerkstraße  
Blick Richtung Südosten

#### Im Westen

Westlich der Karl-Morre-Straße – Im Kreuzungsbereich mit der Königshoferstraße steht ein L-förmiges, denkmalgeschütztes Eckgebäude mit 4 Geschossen und ausgebautem Satteldach. Gegenüberliegend erstreckt sich eine Ost-West orientierte Wohnanlage aus den 1960iger Jahren, die sich aus drei 5-geschossigen Wohngebäuden mit flachgeneigten Satteldächern in gekuppelter bzw. geschlossener Bebauungsweise zusammensetzt.

Nordseitig wird diese Zeilenbebauung von einem um 90 Grad gedrehten Geschosswohnbau mit zurückspringendem Penthouse-Geschoss komplettiert. Eingefasst von diesen Gebäudevolumen sind straßenseitig neben den Grünflächen mit Baum- und Heckpflanzungen drei gesonderte Parkplätze erkennbar.



Abbildung 13:  
Kreuzung Karl-Morre-Straße/Königshoferstraße  
Blick Richtung Südwesten



Abbildung 14:  
Kreuzung Karl-Morre-Straße/Königshoferstraße  
Blick Richtung Nordwesten

- **Topographie**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.



Neigungskarte: Auszug aus den Geo-Daten-Graz. Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

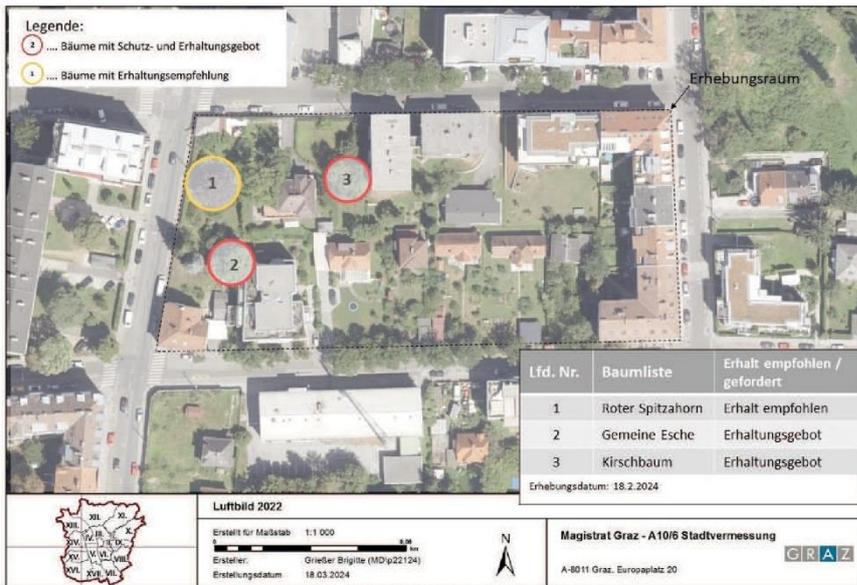
- **Baumbestand**

Es weist eine mäßige Bestockung mit Laub- und Nadelbäumen auf. In dem mittigen sowie dem nördlichen, östlichen und westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes sind teils Bäume und Baumgruppen vorhanden.

Es wird auf das Gutachten der Abteilung Grünraum und Gewässer (GZ.: A10/5 – 096224/2024) verwiesen.

Zusätzlich gilt die Grazer Baumschutzverordnung.

Gemäß der Beurteilung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 18. Februar 2024 sind folgende Bestandsbäume erhaltenswert bzw. der Erhalt empfohlen:



Luftbild 3 (2022): Auszug aus den Geo-Daten-Graz © Stadtvermessung Graz  
Erhaltenswerter Baumbestand (erhoben am 18.02.2024)

- **Gebäudebestand**

Im Geviert Seidenhofstraße – Gaswerkstraße – Königshoferstraße – Karl-Morre-Straße sind sowohl die Blockrand- bzw. Straßenrandbebauung mit zwei- bis fünfgeschossigen Wohngebäuden als auch Einfamilienwohnhäuser sowie Geschosswohnbauten in offener Bauweise vorhanden.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes befindet sich unmittelbar an der Kreuzung Seidenhofstraße/Karl-Morre-Straße ein untergeordnetes, 1-geschossiges Eckgebäude mit flachgeneigtem Walmdach, das als Kiosk genutzt wird. Zudem steht auf der Liegenschaft ein 2,5-geschossiges, villenartiges Wohnhaus mit Walmdach, das deutlich abgerückt von der Seidenhofstraße situiert ist und von gut durchgrüntem Freiflächen umgeben wird. Daran angrenzend ist eine straßenraumbildende Bebauung in Form einer 3- bis 4-geschossige Wohnanlage jüngerer Datums erkennbar. Die beiden zueinander gedrehten Baukörper mit Pultdach sind über einen Erschließungsteil miteinander verbunden. Das Parkieren erfolgt in einer Tiefgarage, deren Einfahrt als gebäudeintegriertes Rampenbauwerk ausgeführt ist.

Dahinterliegend, in 2. Reihe befindet sich ein 1-geschossiges Einfamilienwohnhaus mit flachgeneigtem Satteldach, das über eine gesonderte Grundstückszufahrt erschlossen wird. Östlich davon bildet eine 4-geschossige Wohnbebauung jüngerer Datums den Beginn einer Blockrandbebauung, die sich entlang der Gaswerkstraße fortsetzt. Der in seiner Gebäudetiefe variierende Baukörper mit zurückversetztem Penthouse-Geschoss und begrüntem Flachdach wird süd- als auch westseitig von durchgehenden Balkonbändern geprägt. Die PKW-Stellplätze sind in einer Tiefgarage angeordnet, die über eine eingehaute TG-Rampe erschlossen wird.



Abbildung 15:  
Blick auf die Bebauung Seidenhofstraße 39  
in Richtung Südosten



Abbildung 16:  
Blick auf die Bebauung Seidenhofstraße 39a  
in Richtung Süden



Abbildung 17:  
Blick auf die Bebauung Seidenhofstraße 35 und 37  
in Richtung Südwesten.



Abbildung 18:  
Blick auf die Bebauung Seidenhofstraße 33  
in Richtung Südosten.

Bei dem 4-geschossigen, L-förmigen Eckgebäude im Kreuzungsbereich Seidenhofstraße und Gaswerkstraße erfolgte bereits ein Dachgeschossausbau in Form von mehreren Schlepptaugen und Dachflächenfenster. Im Anschluss daran finden sich zwei 4-geschossige Wohngebäude aus den Anfängen des 20igsten Jahrhunderts wieder, die allesamt gleich geneigte Satteldächer mit einer durchgehenden Trauflinie aufweisen.



Abbildung 19:  
Blick vom Kreuzungsbereich Seidenhofstraße/  
Gaswerkstraße in Richtung Südwesten



Abbildung 20:  
Blick vom Kreuzungsbereich Gaswerkstraße/  
Königshoferstraße in Richtung Nordwesten

Im Kreuzungsbereich Gaswerkstraße und Königshoferstraße bildet eine wiederum 4-geschossige, L-förmige Wohnbebauung mit ausgebautem Satteldach den Abschluss dieser Blockrandstruktur. Im Bereich der Königshoferstraße weist dieses Gebäude eine Brandwand ohne Öffnungen auf.

Im weiteren Straßenverlauf sind mehrere 1- bis 2-geschossige Einfamilienwohnhäuser in offener Bebauung mit PKW-Stellplätzen in Garagen und in freier Aufstellung gegeben. Die Gebäude stehen weit abgerückt von der Straße und weisen südseitig eine dementsprechend tiefe Vorgartenzone auf.

Daran anschließend befindet sich eine 4-geschossige Wohnanlage jüngerer Datums mit teils zurückspringendem Penthouse-Geschoss. Westseitig ist ein 1-geschossiger Appendix in gekuppelter Bauweise erkennbar, dessen Flachdach als Terrassenfläche fungiert. Im Kreuzungsbereich Karl-Morre-Straße/Königshoferstraße befindet sich ein 2-geschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Satteldach, dessen Erdgeschoss gewerblich genutzt wird.



Abbildung 21:  
Blick auf die Bebauung Königshoferstraße 30a und 32a  
in Richtung Nordosten.



Abbildung 22:  
Blick entlang der Königshoferstraße Höhe Nr. 33  
in Richtung Osten.



Abbildung 23:  
Blick auf die Bebauung Königshoferstraße 36a und 38a  
in Richtung Nordosten.



Abbildung 24:  
Blick auf die Bebauung Königshoferstraße 40  
in Richtung Nordwesten.

Entlang der Königshoferstraße ist nördlich eine großkronige Baumreihe erkennbar, die den Straßenraum als Grünachse entsprechend aufwertet.



Abbildung 25:  
Blick vom Kreuzungsbereich Karl-Morre-Straße/  
Königshoferstraße in Richtung Nordosten



Abbildung 26:  
Blick entlang der Karl-Morre-Straße Höhe Nr. 64  
in Richtung Nordosten

Im Bebauungsplangebiet sind im Bereich der Seidenhofstraße und Gaswerkstraße vermehrt traufständige Satteldächer, als auch flachgeneigte Dächer bis hin zu Flachdächern, Walm- und Pultdächer gegeben, sowie durchwegs divergierende Bebauungsstrukturen vorhanden, die in ihrer Vielfalt ein durchaus heterogenes Erscheinungsbild des Gevierts bewirken.

Im Planungsgebiet befinden sich folgende Bestände:  
(Hinweis: Höhenermittlung laut Luftbildauswertung der Stadtvermessung 2024, Höhenbezug straßenseitig).

Seidenhofstraße 39

1-geschoßiges Gebäude mit Walmdach  
Gebäudehöhe: 3,20 m  
Gesamthöhe: 4,70 m

Seidenhofstraße 39a

2,5-geschoßiges Gebäude mit Walmdach  
Gebäudehöhe: 7,60 m  
Gesamthöhe: 12,00 m

Seidenhofstraße 37

3- bis 4-geschoßiges Gebäude mit Pultdach  
Gebäudehöhe: 10,50 m  
Gesamthöhe: 14,80 m

Seidenhofstraße 35

3- bis 4-geschoßiges Gebäude mit Pultdach  
Gebäudehöhe: 10,70 m  
Gesamthöhe: 14,70 m

Seidenhofstraße 37a

1-geschoßiges Gebäude mit Satteldach  
Gebäudehöhe: 3,50 m  
Gesamthöhe: 5,70 m

Seidenhofstraße 33

4- bis 5-geschoßiges Gebäude mit Flachdach

Gebäudehöhe: 12,30 m

Gesamthöhe: 15,50 m

Gaswerkstraße 36

4-geschoßiges Gebäude mit Satteldach

Gebäudehöhe: 14,90 m

Gesamthöhe: 19,60 m

Gaswerkstraße 38

4-geschoßiges Gebäude mit Satteldach

Gebäudehöhe: 15,00 m

Gesamthöhe: 19,50 m

Gaswerkstraße 40

4-geschoßiges Gebäude mit Satteldach

Gebäudehöhe: 15,10 m

Gesamthöhe: 19,40 m

Gaswerkstraße 32/Königshoferstraße 28

4-geschoßiges Gebäude mit Satteldach

Gebäudehöhe: 15,10 m

Gesamthöhe: 19,40 m

Königshoferstraße 30a

1-geschoßiges Gebäude mit Satteldach

Gebäudehöhe: 4,70 m

Gesamthöhe: 8,40 m

Königshoferstraße 32a

1-geschoßiges Gebäude mit Satteldach

Gebäudehöhe: 3,50 m

Gesamthöhe: 7,00 m

Königshoferstraße 34a

1-geschoßiges Gebäude mit Krüppelwalmdach

Gebäudehöhe: 3,50 m

Gesamthöhe: 7,00 m

Königshoferstraße 36a

1-geschoßiges Gebäude mit Mansarddach

Gebäudehöhe: 4,80 m

Gesamthöhe: 10,40 m

Königshoferstraße 38a

1-geschoßiges Gebäude mit Krüppelwalmdach

Gebäudehöhe: 4,10 m

Gesamthöhe: 8,50 m

#### Königshoferstraße 40

3- bis 4-geschoßiges Gebäude mit Flachdach

Gebäudehöhe: 10,50 m

Gesamthöhe: 13,10 m

#### Karl-Morre-Straße 67

1-geschoßiges Gebäude mit Satteldach

Gebäudehöhe: 7,80 m

Gesamthöhe: 12,00 m

#### • **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).

#### • **Infrastruktur**

Der Gebietsbereich ist durch die infrastrukturellen Einrichtungen der näheren Umgebung gut erschlossen.

Kinderbetreuungseinrichtungen:

- Städt. Kindergarten Gaswerkstraße, Gaswerkstraße 13, Entfernung ca. 300 m
- Städt. Kindergarten Grasbergerstraße, Grasbergerstraße 11, Entfernung ca. 350 m
- Kindergarten und Kinderkrippe Sim-Sala-Bim, Handelstraße 4 und 6, Entfernung ca. 400 m
- Pfarrkindergarten Hl. Schutzengel, Hauseggerstraße 70, Entfernung ca. 410 m
- GiP Kinderkrippe Handelsstraße, Handelstraße 7, Entfernung ca. 430 m

Schulen und Horte:

- Volksschule Graz-Karl Morre, Karl-Morre-Straße 58, Entfernung ca. 130 m
- Neue Mittelschule Graz-Karl Morre, Karl-Morre-Straße 58, Entfernung ca. 130 m
- Städt. Hort Seidenhofstraße, Seidenhofstraße 52, Entfernung ca. 170 m
- Städt. Hort Gaswerkstraße, Gaswerkstraße 15, Entfernung ca. 300 m

Fachhochschulen/Universitäten:

- FH Joanneum, Eggenberger Allee/Alte Poststraße, Entfernung ca. 550 m

Sozialeinrichtungen:

- Volkshilfe Sozialzentrum, Reininghausstraße 49-51, Entfernung ca. 270 m
- Sanlas, Seniorenresidenz Eggenberg, Eckertstraße 98-98a, Entfernung ca. 560 m
- Vollzeitbetreutes Wohnen für psychisch beeinträchtigte Menschen, Seidenhofstraße 79, Entfernung ca. 600 m
- Miteinander leben, Organisation, Hangweg 29, Entfernung ca. 1.150 m

Dienstleistung und Handel:

- HOFER KG, Eckertstraße 54, Entfernung ca. 370 m
- BILLA PLUS Markt, Gaswerkstraße 2, Entfernung ca. 440 m
- SPAR Supermarkt, Eckertstraße 30a, Entfernung ca. 530 m
- SPAR Supermarkt, Wetzelsdorfer Straße 131, Entfernung ca. 800 m
- LIDL Markt, Straßganger Straße 108, Entfernung ca. 880 m
- Postfiliale, Burenstraße 85, Entfernung ca. 960 m

- **Erschließung/Verkehr**

Das Planungsgebiet wird im Norden von der Seidenhofstraße, im Osten von der Gaswerkstraße, im Süden von der Königshoferstraße und im Westen von der Karl-Morre-Straße begrenzt.

Öffentlicher Verkehr:

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

Kategorie 1: (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):

„Innerstädtische Bedienqualität“

Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

- Buslinie 62, Haltestelle Karl-Morre-Schule in der Karl-Morre-Straße, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Buslinie 65, Haltestelle Reininghausstraße in der Gaswerkstraße, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr

Das Bebauungsplangebiet liegt zum überwiegenden Teil im Einzugsbereich Eisenbahn (1000m Radius-Luftlinie zur Bahnhofstabelle).

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzenden Straßenzüge. (Seidenhofstraße, Gaswerkstraße, Königshoferstraße und Karl-Morre-Straße).

Radverkehr / Fußwege

Gehsteige sind außer einem Teilabschnitt in der Königshoferstraße entlang der Bebauung vorhanden. Über die Gaswerkstraße („Radroute in Tempo 50-Straße“) und die Hauseggerstraße („Radroute in Tempo 30-Straße“) besteht ein sehr guter Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.

- **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 dem Aufkommen 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 der VO)

##### Zu § 2 Bebauungsweisen, Nutzungen

Die Bebauungsplanpflicht im gegenständlichen Planungsgebiet ergibt sich aus den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes zum Schutz und zur Freihaltung der Innenhöfe. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Gestaltungskonzept erfordert die Festlegung der geschlossenen Bebauung, sodass in diesem Sinne weitestgehend eine Fortführung der bestehenden Blockrandstruktur erfolgt. Es ist die langfristige Intention, die Baumassen entlang den Straßenzügen zu konzentrieren, die bestehenden Hofbereiche zu entkernen und langfristig als Grünoase zu revitalisieren.

Eine Verdichtung in den Randbereichen wird städtebaulich angestrebt, um zusätzlichen Wohnraum in gut infrastrukturell versorgten Gebieten zu ermöglichen.

Ausgehend vom Kreuzungsbereich mit der Karl-Morre-Straße erfolgt ein Schließen des Hofes entlang der Seidenhofstraße, um die Lärmbelastung der Karl-Morre-Straße auf den Freibereich Innenhof zu minimieren. Im Bereich der beiden bestehenden 3- bis 4-geschossigen Wohnhäuser Seidenhofstraße 35 und 37 (Gst. Nr. 321/12, KG Baierdorf) ist diese Entwicklung ob der offenen Bauweise langfristig nur schwer möglich, sodass diese Geschosswohnbauten in ihren bestehenden Abmessungen und Höhen eingefroren werden.

Im weiteren Verlauf der Seidenhofstraße ist im Bestand ein 4- bis 5-geschossiges Wohngebäude (Gst. Nr. .482, .638, 323/29, KG Baierdorf) gegeben, das in gekuppelter Bauweise mit westseitigen Fensteröffnungen und Balkonbändern errichtet wurde und als Endglied den Abschluss der Blockrandstruktur bildet.

Im östlichen Teil des Bebauungsplanes entlang der Gaswerkstraße ist eine bestehende 4-geschossige, gründerzeitliche Bauweise vorhanden, die den städtebaulichen Rahmen vorgibt. Entlang der Königshoferstraße soll die geschlossene Bauweise bis zu der bereits vorhandenen Brandwand auf der Liegenschaft Königshoferstraße 28/Gaswerkstraße 42 (Gst. Nr. .297, KG Baierdorf) fortgesetzt werden. Um die bestehende Baumreihe entlang der Königshoferstraße zu erhalten und den Platzbedarf für einen möglichen Gehsteig zu gewährleisten, soll diese zukünftige Blockrandbauweise um 3,00 m abgerückt von der Straßenfluchtlinie errichtet werden.

Ähnlich wie in der Seidenhofstraße ist bei dem bestehenden 3- bis 4-geschossigen Wohnhaus Königshoferstraße 40 (Gst. Nr. 318/29, KG Baierdorf) eine Umsetzbarkeit der geschlossenen Bauweise aufgrund der Bestandsituation kaum realisierbar. Das bestehende Gebäude wird daher in seinen Abmessungen eingefroren und bietet westseitig die Möglichkeit einer Kuppelung für die Liegenschaft Karl-Morre-Straße 67 (Gst. Nr. 318/28).

Entlang der Karl-Morre-Straße wird eine geschlossene, straßenraumbildende Bauweise angestrebt, die den Lärm- und Emissionsschutz für die straßenabgewandte Seite und den Innenhof bildet. Die Festlegung der straßenseitigen Bauflucht- und der hofseitigen Baugrenzlängen erfolgt in Abstimmung auf die bestehenden Gebäudetiefen.

Die Mindestwohnungsgröße hat 30 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zu betragen.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße im Geschosswohnbau beträgt in Graz ca. 68 – 69 m<sup>2</sup>. Zumindest rund ¾ dieses Wertes müssen im ggst. Planungsgebiet neu errichtete oder durch Nutzungsänderung entstehende Wohnbauten erreichen. Größere Projekte dürfen nicht nur einen einzigen Wohnungstyp anbieten. Dies trägt der gesunkenen durchschnittlichen Haushaltsgröße und gebotenen Ressourcenschonung ebenso Rechnung wie dem Ziel der sozialen Nachhaltigkeit und einer Eindämmung der Bewohner:innenfluktuation.

Daher wurde festgelegt, dass die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten auf einem Bauplatz mind. 50 m<sup>2</sup> betragen muss. Ausgenommen von dieser Regelung sind Student:innen- und Pflegeheime und dgl.

#### Zu § 3 Baufelder, Bebauungsdichte, Bebauungsgrad

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden. Auch Teile baulicher Anlagen (im Bestand) wie überdachte KFZ-Abstellflächen/ Carports werden zu dessen Berechnung herangezogen.

Bei Grundstücken, die eine Bestandsbebauung außerhalb von Bauflucht- und Baugrenzl原因en aufweisen, wird ein Bebauungsgrad festgelegt, um bei Ausschöpfung des Bebauungsgrades im Rahmen von zukünftigen Baumaßnahmen einen Rückbau von Hofgebäuden zu erwirken. Gerade der Schutz und die Revitalisierung der Innenhöfe intendiert, dass zunächst bestehende und die Innenhofsituation störende Baumassen abzubrechen sind, bevor ein zusätzliches straßenseitiges Gebäude errichtet werden kann. Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Hofentkernung und die Hoffreihaltung.

Bei den Baufeldern A, B und C, die eine Bestandsbebauung außerhalb der Baugrenzl原因en aufweisen, werden entsprechende Bebauungsgrade festgelegt, um bei Ausschöpfung des Bebauungsgrades im Rahmen von zukünftigen Baumaßnahmen einen Abbruch der bestehenden Einbauten zu erwirken. Es ist die langfristige Intention, sowohl die Baumassen entlang den Straßenzügen zu konzentrieren als auch die hochwertigen, innenliegenden Grünbereiche zu erhalten und noch weiter aufzuwerten.

Für einzelne, flächenmäßig kleinere Liegenschaften (z.B. Gst. Nr. .289, .318, .296, .297, 318/28, KG Baierdorf) wird im Rahmen der im Bebauungsplan festgelegten, bebaubaren Flächen eine Überschreitung der Bebauungsdichte ermöglicht. Damit soll eine gleichmäßige, urbane Bebauung mit annähernd einheitlichen Trauflinien auch bei kleineren Liegenschaften ermöglicht werden. Begründet kann der erhöhte Bebauungsdichtewert durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der sehr guten Qualität der öffentlichen Verkehrsanbindung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung werden.

Zusätzlich soll die Überschreitungsmöglichkeit des Bebauungsdichtehöchstwerts Dachgeschoßausbauten, bei rechtmäßig bestehenden baulichen Beständen zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes, innerhalb der verordneten Bauflucht- und Baugrenzl原因en in den Bestandsgebäuden ermöglichen. Diese Festlegung bildet, analog zur Bebauungsdichteverordnung, innerhalb der verordneten Bauflucht- und Baugrenzl原因en die Möglichkeit ab, Bestandsgebäude mit nicht ausgebauten Dachräumen nachzuverdichten.

Im Bereich der Neubebauung ist die zukünftige Baumasse derart festgelegt, dass Überschreitungen, nur in geringem Ausmaß zu erwarten sind.

#### Zu § 4 Baugrenzl原因en, Baufluchtlinien, Höhenzonierungsl原因en

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht-, Baugrenz- und Höhenzonierungsl原因en und den max. Gebäude- bzw. Gesamthöhen festgelegt. In Anlehnung an die bestehenden Gebäudetiefen der historischen Blockrandbebauung entlang der Gaswerkstraße wurden die Baugrenzl原因en so definiert, dass sich bei der angestrebten Nachverdichtung die zukünftige Bebauung entlang der jeweiligen Straßenzüge konzentriert und die Innenhofbereich mit einer entsprechenden Grünausstattung aufgewertet werden.

Die roten Bauflucht- und Baugrenzl原因en sowie Höhenzonierungsl原因en dienen den oberirdischen Gebäuden, die blau strichlierten Linien stellen das maximal mögliche Ausmaß für Tiefgaragen dar.

Die Gebäude- bzw. Grenzabstände sind teilweise bereits im Bestand unterschritten. Die bestehenden Gebäude wurden im Bebauungsplan gesichert und durch Bauflucht- und Baugrenzlinien beschrieben. Die Blockrandbebauung verfügt als kompakte straßenraumbildende Bebauung über ein klares Ordnungsprinzip. Sie zeichnet sich im Regelfall durch eine vorwiegend einheitliche Traufhöhe, eine durchgehende straßenseitige Bauflucht und einen grünen bauplatzübergreifenden Innenhof aus. Daher wurde auch entlang der Gaswerkstraße, der Karl-Morre-Straße sowie in Teilbereichen der Seidenhofstraße und Königshoferstraße eine weitestgehend einheitliche Gebäude- und Gesamthöhe festgelegt.

Es wird auch darauf geachtet, dass innerhalb der Baugrenzlinien eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit wirtschaftlichen Grundrissen sowie adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Bereits im Bestand werden die Grenz- bzw. Gebäudeabstände teilweise unterschritten. Unterschreitungen der baugesetzlichen Abstände sind, wenn überhaupt denkbar, durch die Festlegung der Baugrenzlinien und Gebäude- bzw. Gesamthöhen bestimmt.

Entlang der Königshoferstraße ist bei den Grundstücken Nr. 318/14, 321/3, 322/11, 322/8, 323/8 und 323/20 die straßenseitige Baufluchtlinie um 3,00 m zurückversetzt, damit in diesem Straßenabschnitt der Erhalt der bestehenden Baumreihe gewährleistet und der Platz für die Errichtung eines zukünftigen Gehsteiges im öffentlichen Gut geschaffen wird.

Ziel der Festlegung zur Auskrägung von Balkonen ist die Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich.

Bei den folgenden Schaubildern handelt es sich um 3D-Darstellungen der Baumassen und der schematischen Abbildung der bestehenden Bäume innerhalb des Bebauungsplangebietes. Die weißen Volumina stellen die Bestandsgebäude dar, die hellgrauen Volumina zeigen das mögliche Ausbaupotential auf.



Schaubild 01:  
Bestandssituation



Schaubild 02:  
Ausbau Variante mit Satteldach



Schaubild 03:  
Ausbau Variante mit Flachdach



Schaubild 04:  
Bestandssituation



Schaubild 05:  
Ausbau Variante mit Satteldach



Schaubild 06:  
Ausbau Variante mit Flachdach

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

Der Bestand wird durch Gebäudehöhen und Gesamthöhen sowie Geschossanzahlen beschrieben. Unter Berücksichtigung des Verkehrslärmkatasters und der Bestandsgebäude wurde die Höhe der Erdgeschosszonen in Bezug auf die Fußbodenoberkante im 1. Obergeschoss mit mindestens 3,80 m jedoch maximal 5,00 m festgelegt, um beispielsweise Büro- oder Gewerbenutzungen zu ermöglichen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen. Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume 0,80 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben.

Möglich sind klassische Sattel- und Walmdächer mit einer gebietstypischen Dachneigung von 35 Grad bis maximal 45 Grad in Ziegeldeckung und begrünte Flachdächer, begrünte flach geneigte Dächer bis 10 Grad. Die Definition Dachgeschoss im Planwerk gilt sinngemäß für die festgelegten Dachformen Sattel- und Walmdächer.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer gem. § 5 (7) zu begrünen. Ausgenommen sind befestigte Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie Flachdächer, bei denen eine technisch erforderliche Ausbildung von Gründächern nicht möglich ist.

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 Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt.

Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingten Haustechnikanlagen bei Flachdächern und flach geneigten Dächern, sowie der Integration von Haustechnikanlagen bei Satteldächern im Dachraum gem. § 5 (8), wird die Qualität des Erscheinungsbildes gesichert.

Die Möglichkeit zur „untergeordneten Überschreitung“ der maximalen Gebäudehöhen von Stiegenhäusern, Liften und kleineren Dachaufbauten gem. § 5 (2) ist für technische Anlagen bzw. kleinere zwingend notwendige Aufbauten festgelegt, um keine Widersprüche in den nachfolgenden Verfahren zu generieren.

#### Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der typischen architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich. Straßenseitige Laubengänge, Balkone oder Erker sind im betreffenden Gebietsbereich nicht gegeben. Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen- und Ortsbild ist die Errichtung von straßenseitigen, offenen Laubengängen und über die Bauflucht vortretende Balkone und Erker daher nicht zulässig.

Zur Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Gebietsbereich:

- werden Mindestabstände von Balkonen zu Nachbargrundgrenzen, festgelegt.
- dürfen Balkone hofseitig maximal 2,00 m über die Baugrenzlinie vortreten.
- sind auskragenden Balkone und Terrassen über Dachtraufen und in der Höhe von Dachtraufen nicht zulässig.
- werden Mindestabstände von eingeschnittenen Dachterrassen und Dachgauben zu Traufe, First und Ortgang sowie Maximallängen von Gauben festgelegt.
- werden bei zurückspringenden Obergeschossen im Dachbereich Mindestabstandsregelungen für Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge definiert.

Zur Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Gebietsbereich sind diese Geschosse gem. § 6 (6) mit Mindestabständen zur jeweiligen darunterliegenden Hauptfassade auszuführen.

Aus Gründen des Klimaschutzes und vor allem der sommerlichen Aufheizeffekte von dunklen Fassaden, wurde in die Verordnung der Hellbezugswert übernommen. Der Hellbezugswert ist der Wert, der Lichtmenge, die von der Oberfläche reflektiert wird. Gemessen wird dieser Wert in Prozent. (100% = weiß, 0% = schwarz).

Des Weiteren wurden Glasflächenanteile und reflektierende Metallfassaden, bezogen auf die jeweilige Ansichtsfläche eines Gebäudes getroffen. Die gesetzlichen Mindestanforderungen für Belichtungsflächen für Innenräume (Lichteintrittsfläche) sind davon natürlich ausgenommen.

Bezogen auf die Materialität der Fassade wird darauf hingewiesen, dass Compositbaustoffe ebenso klimaschädlich sind wie erdölgenerierte Produkte. Im Sinne eines umweltbewussten Bauens wird an die Verantwortung aller appelliert, ökologisch einwandfreie Lösungen zu realisieren. Compositbaustoffe und erdölgenerierte Produkte sollen vermieden werden.

#### Zu § 9 Sonstiges

Die Eingrenzung der Werbeeinrichtungen hinsichtlich Lage und Größe dient einer hohen gestalterischen Qualität im Straßenbild. Werbeeinrichtungen sind dabei ausschließlich an der Fassade der Erdgeschoße 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, um einer kleinteiligen und unkontrollierten Verbauung der Innenhöfe entgegenzuwirken, da ein Ziel dieses Bebauungsplans die Hofentkernung und die Hoffreihaltung ist.

Unterflur-Müllsysteme sind auf Grund des großen Flächenbedarfs und den damit einhergehenden versiegelten Flächen nicht zulässig.

#### Zu § 10 Bestehende Gebäude

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch Zubauten - unter Zubau ist jegliche Art von baulicher Anlage zu verstehen. Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Hofentkernung und die zukünftige Hoffreihaltung.

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

(siehe dazu § 7 der Verordnung)

Das Planungsgebiet wird von den Gemeindestraßen Seidenhofstraße, Gaswerkstraße, Königshoferstraße und Karl-Morre-Straße begrenzt. Die Zufahrt zu den Bauplätzen erfolgt von diesen angrenzenden Straßen aus und wird in den nachfolgenden Individualverfahren geregelt.

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen erforderlich:

- Kreuzungsbereich Karl-Morre-Straße – Seidenhofstraße: Eckabschrägung von 3,0 x 3,0 m
- Kreuzungsbereich Königshoferstraße – Karl-Morre-Straße: Eckabschrägung von 3,0 x 3,0 m

#### Zu § 7 (1-8) PKW-Abstellplätze

Gemäß § 41 Abs.1 Zif.2c StROG 2010 wird für den ruhenden Verkehr Art und Lage der Abstellflächen im Bebauungsplan festgelegt. Die Unterbringung der PKW-Abstellplätze hat in Tiefgaragen oder im Gebäude integriert zu erfolgen. Abstellplätze in den Höfen sind nicht zulässig. Der Stellplatzschlüssel wird 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.

Im Sinne der Förderung der sanften Mobilität und der Äquidistanz zwischen PKW-Abstellplätzen und ÖV-Haltestelle wird die Situierung der PKW-Abstellplätze in Sammelgaragen begrüßt.

Bei der Errichtung von Neubauten mit Wohnnutzung sind die erforderlichen PKW-Abstellplätze (1 Stellplatz je 60 - 80 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche) ebenso wie bei der Errichtung von Neubauten mit Büronutzung (je Dienstnehmer bzw. Besucher:innen-Gruppe „intensiv“ zwischen 0,09 und 0,25 PKW-Abstellplätze) herzustellen. Bei Neubauten mit Verkaufsgeschäft-Nutzung sind je 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. Besucher:innen-Gruppe „intensiv“ zwischen 1,6 – 5 PKW-Abstellplätze vorzusehen. Bei Neubauten mit gastgewerblicher Nutzung sind je Sitzplatz 0,1 – 0,4 PKW-Abstellplätze für Kund:innen herzustellen.

Bei Neubauten mit Studentenheimnutzung ist je 6 – 25 Betten ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Bei Neubauten mit Hotelnutzung sind je Mieteinheit zwischen 0,18 und 1 PKW-Abstellplatz herzustellen. 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.

Können die notwendigen Pflichtabstellplätze gem. § 7 (2) und § 7 (3) auf Grund der Bauplatzgröße, des Zuschnitts des Bauplatzes oder der Baumbestände nicht am Bauplatz hergestellt werden sind Ausnahmen nach § 89 (4) Stmk. Baugesetz zulässig. Eine Reduktion bzw. ein Entfall der Abstellplätze ist somit in begründeten Fällen möglich.

#### 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.

#### Zu § 7 (9-10) Fahrradabstellplätze

Die Festlegung der Herstellung eines Fahrradabstellplatzes je 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche für Wohnen entspricht der anzustrebenden Fahrraddichte, beziehungsweise je angefangene 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche bei anderer Nutzung als Wohnnutzung gem. Stmk. ROG § 30 (1) Z 2 ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind 15% für Besucherinnen und Besucher frei zugänglich auszuführen.

Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen. Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert bzw. gegebenenfalls Teil des Mobilitätsvertrages.

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. Werden mehrere Baukörper geplant, so sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den Nutzer:innen den kürzest möglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten.

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

Die Abmessungen und die Ausführungen eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 (siehe Abbildung 1 nachstehend), zu entnehmen.

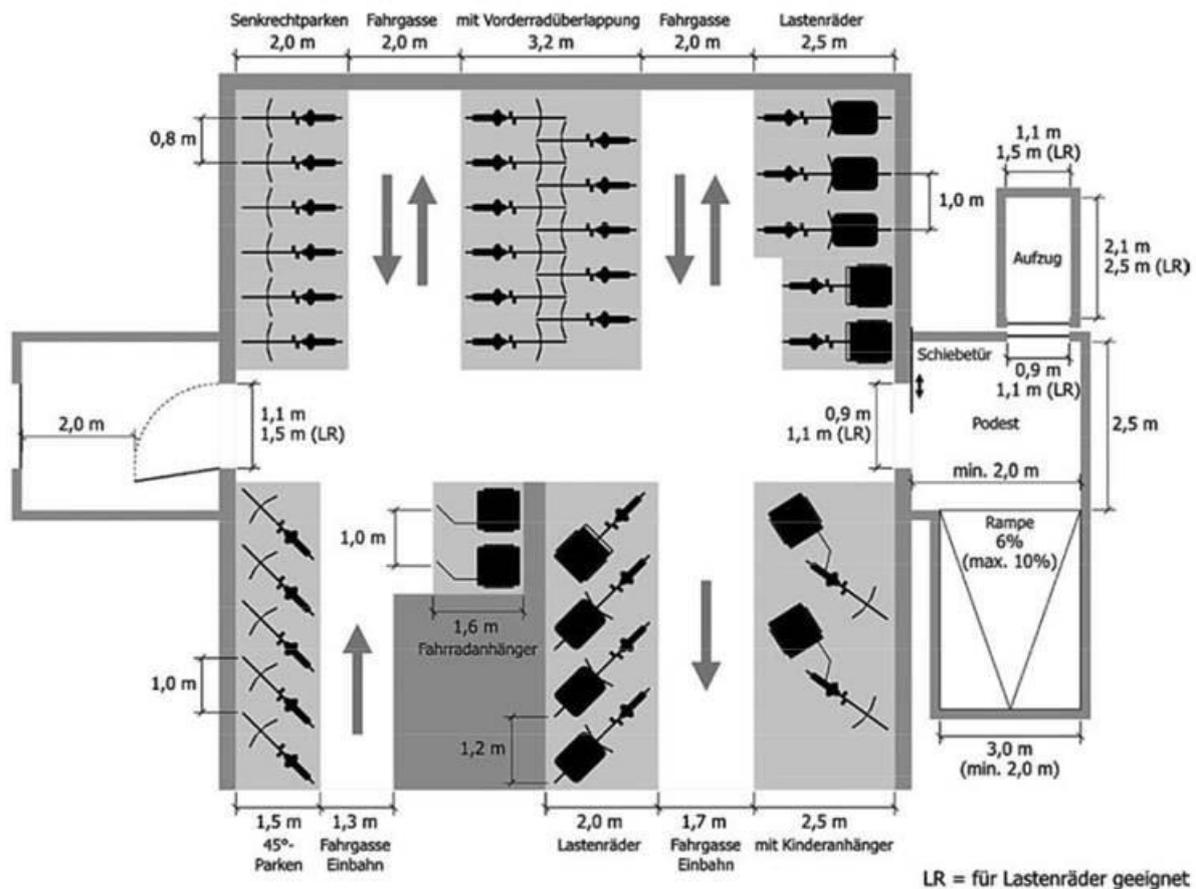


Abbildung 1: Mindestmaße für ebenerdige Fahrradaufstellung und Zufahrten bzw. Zugänge, Vgl.: RVS 03.02.13, S. 81

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)

Im Sinne der Baulanddurchgrünung und der Schaffung von adäquaten, der städtischen Lage angemessenen und begrünten Freiräume ist bei Neubauten je 150 m<sup>2</sup> Hoffläche ein mittel- oder großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden. Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden. Die Innenbereiche der Anlage sollen als allgemeine Grünanlagen und für Kleinkinderspielflächen genutzt werden.

### Zu § 8 (2) Erhaltenswerter Baumbestand

Grundsätzlich stellen Bäume einen hohen Wert für ein Wohnumfeld dar. Sie sorgen für ein angenehmes Stadtklima und bieten darüber hinaus einen visuellen Filter z.B. zu lärmbelasteten Straßen. Bei der Realisierung von Bauvorhaben sind Bestandsbäume daher zu schützen und zu erhalten.

Entlang der Königshoferstraße ist nördlich eine Halbballee mit Bestandsbäumen gegeben, deren Kronentraufbereiche in das gegenständliches Planungsgebiet ragen und demgemäß ein Mindestabstand zum aufgehenden Mauerwerk von 5,50 m einzuhalten ist. Die Lage einer allfällig erforderlichen Tiefgaragenzufahrt ist so zu wählen, dass die Bestandsbäume in ihrer Anzahl erhalten bleiben.

Sämtliche Bestandsbäume im Bebauungsplangebiet sind mit der wahren Kronentraufe lagerichtig einzutragen.

Laut ÖNORM B1121 ist der Schutzbereich der Bestandsbäume der Kronenradius + 1,5m – dieser ist im Einreichplan als Puffer miteinzutragen. Die geplanten Baumaßnahmen inkl. dem dazugehörigen Arbeitsraum müssen außerhalb dieses Schutzbereiches liegen. Dem Erhaltungsgebot entsprechend ist dieser Schutzbereich ebenso einbauten- und leitungsfrei zu halten. Eine Unterschreitung des Schutzbereiches ist nur in Abstimmung mit der A10/5 möglich.

Für Grabungsarbeiten im Kronentraufbereich oder Baumfällungen ist entsprechend der Grazer Baumschutzverordnung beim Referat für Baumschutz ein Baumschutzansuchen zu stellen. Für Bestandsbäume sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen, siehe auch Informationsblatt „Umgang mit Bäumen bei Bauverfahren“

#### Zu § 8 (4-10) Baumpflanzungen

Um eine intensive Begrünung der Liegenschaften zu erzielen, sind im Zuge der nachgereihten Bauverfahren Baumpflanzungen (1 Laubbaum je 150 m<sup>2</sup> unbebauter Bauplatzfläche) umzusetzen. Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baumachsabstände gem. § 8 (9) so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

#### Zu § 8 (11) Standsicherheit von Bäumen auf der Tiefgarage

Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,70 m Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten.

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 und punktuell zu erhöhen. Ein Wurzelraumvolumen von mind. 50,0 m<sup>3</sup> pro Baum ist anzustreben. Kugelformen sind unzulässig.

#### Zu § 8 (13) Sonstiges

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: Abgrenzung des Baufeldes, bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen, Spielflächen, Kinderspielplatz inkl. der Größenangabe, Darstellung von Entwässerungsmulden und –gräben und Ersichtlichmachung der Leitungsführung (Ver- und Entsorgungsleitungen).

Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich. Für den Außenanlagenplan gelten die Mindestvorgaben der freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz.

Siehe dazu, Infoblatt „Außenanlagenplan in Graz“:  
[www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan](http://www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan)

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten in Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung Grünraum und Gewässer immer hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

## **7. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 14.43.0 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 mehrfarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter und blauer 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)