

A 14-K-941/2006 - 19

BearbeiterIn: DI Daniela Vukovits

**06.15.0 Bebauungsplan**  
**„Grazbachgasse – Friedrichgasse -**  
**Augarten Nord“**  
VI. Bez., KG Jakomini

Graz, am 2007-12-06

## **Beschluss**

### **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

#### **1. Ausgangslage**

Die SOB Immobilien Bauträger GmbH, Langgasse 6, 8700 Leoben, als Eigentümer der Grundstücke 43/2, 43/13 und 43/8 KG Jakomini ersucht um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 6.602 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß Deckplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone (Bebauungsplan in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten gem. 3.0 STEK, Pkt.2.24)

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Vorlage eines nicht offenen einstufigen städtebaulichen Wettbewerbes, der durch die Stadt Graz, vertreten durch das Amt für Stadtentwicklung und Stadterhaltung, im Rahmen des Projektes „UPP Graz e. l. m. a. s.“ im Jahre 2000 zur Erlangung von städtebaulichen Konzepten als Grundlage für Bebauungsüberlegungen durchgeführt wurde. Aus diesem Wettbewerb ist der Beitrag des Architekturbüros L.O.V.E. als Erstgereihter hervorgegangen.
- Vorlage einer Bebauungsstudie vom Oktober 2001 erstellt durch das Stadtplanungsamt einschließlich einem städtebaulichen Gutachten vom 10.07.2006. Die Unterlagen dienten einerseits als Hilfestellung für konkrete Entscheidungen über die zukünftige Nutzung des Areals, zum anderen wurden die städtebaulichen Parameter für den nachfolgenden baukünstlerischen Wettbewerb festgelegt.
- Vorlage einer Freiraumplanerischen Disposition vom 12.12.2006, erstellt durch das Büro für Landschaftsplanung, Ko a la, Graz
- ein Verkehrsgutachten, erstellt durch das Zivilingenieurbüro DI Dr. techn. Fallast vom Jänner 2007

Im Zuge eines nicht offenen Baukünstlerischen Wettbewerbes im September 2006 wurde das Büro Giselbrecht & Partner als 1. Preisträger mit der Erstellung eines Gestaltungskonzeptes für das gegenständliche Planungsgebiet beauftragt.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen – siehe Stellungnahmen des Amtes für Grünraum und Gewässer, der Verkehrsplanung, des Straßenamtes, des Kanalbauamtes, des Umweltamtes und der Wirtschaftsbetriebe jeweils zum Planungsstand – Wettbewerbsergebnis vom 09.2006 - wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

Zielsetzungen gemäß der Funktionellen Gliederung des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes Pkt.10. „Funktionelle Gliederung“, für den gegenständlichen Bereich:

- Sicherung der Wohnfunktion und eines akzeptablen Wohnumfeldes
- Durchmischung mit verträglicher Büro-, Betriebs- und Geschäftsnutzung

## **2. Verfahren**

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 17.01.07 über die beabsichtigte Auflage des 06.15.0 Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung des Bebauungsplan – Auflagebeschlusses erfolgte gemäß § 27 Abs 2 in Verbindung mit dem § 29 Abs 3 bzw. § 33 Abs 1 Stmk. ROG im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz, Nr.:1, mit Erscheinungsdatum 31.01.2007.

Die grundbücherlichen EigentümerInnen der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die EigentümerInnen der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG.)

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 12.03.2007 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 01.02.2007 bis 19.03.2007 langten 10 Einwendungen und 1 ergänzende Stellungnahme durch das Amt für Grünraum und Gewässer im Stadtplanungsamt ein.

Ein weiteres Anhörungsverfahren aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes infolge der Absicht, Bauten mit kultureller Nutzung, z.B. das KIZ, im Bereich des Roseggerkais zu ermöglichen, wurde in Entsprechung des § 27 Abs 2 und § 29 Abs 6 Stmk ROG durchgeführt. Den durch die Änderung des Bebauungsplanes 7 Betroffenen wurde im Rahmen der Anhörung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Ihnen wurde ein Planwerk M 1: 1000 und eine Beschreibung der Änderung übermittelt.

Im Rahmen der Anhörung langten keine Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung aufgrund der Auflage und des Anhörungsverfahrens hat sich der 06.15.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG: (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt)

## § 2 BEBAUUNGSWEISE

Es ist die offene Bauweise bzw. die offene Bauweise an der Grundgrenze zulässig.

## § 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHE, DÄCHER

(1) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschossanzahlen eingetragen. Dabei gelten bezogen auf den unter Pkt. (2) angeführten Bezugspunkt folgende maximale Höhen ( einschließlich dem 7.OG ist die max. Gesamthöhe - Oberkante der Brüstung, für das 8. Obergeschoss ist die max. Gesamthöhe – Oberkante Attika):

Geschossanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
<u>im Ber.d. kulturel – len Nutzung</u>	<u>max. 6,50 m</u>	<u>max. 7,00 m</u>
4 G	max. 14,90 m	max. 15,30 m
5 G	max. 18,20 m	max. 18,60 m
6 G	max. 21,40 m	max. 21,80 m
7 G	<u>max. 24,60 m</u>	<u>max. 25,00 m</u>
8 G	max. 26,70 m	max. 27,10 m

- (4) Flachdächer sind extensiv oder intensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer Glasdachkonstruktionen sowie Ausbildungen technischen Erfordernisses wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser sowie Dachflächen im Bereich der kulturellen Nutzung (z.B. Kino)
- (5) Als Dachform ist nur das Flachdach zulässig, ausgenommen im Bereich der kulturellen Nutzung (z.B. Kino) entlang des Roseggerkais.

## § 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (1) Die im Planwerk dargestellten Grünflächen, Baumpflanzungen und Baumbestände sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig. Generell hat dabei die Baumanzahl mindestens den Eintragungen im Planwerk und der Angabe gemäß dem Wortlaut der VO zu entsprechen.
- (4) Die Ersatzbaumpflanzungen sind lt. ÖNORM L1110, wenn nicht eine andere Größe und Qualität angegeben, in folgender Qualität auszuführen:

Sol., HST., STU 20/25, 3xv, m. B., Kronenansatz in 2,5 m

Die Baumscheiben haben eine Mindestgröße von 6,00 m<sup>2</sup> und eine Mindestbreite von 2,00 m aufzuweisen.

Ein von der Norm abweichender Kronenansatz wie in diesem Fall für Spitzahorn und Blauglockenbaum von 2,5 muss gesondert vermerkt werden.

**Spitzahorn (Acer platanoides, ‚Olmsted‘):** der Pflanzabstand zum Gebäude hat mind. 4 m zu betragen.

**Blauglockenbaum (Paulownia tomentosa):** der Pflanzabstand zum Gebäude hat mind. 5 m zu betragen.

Die übrigen Ersatzbaumpflanzungen sollen in folgender Pflanzqualität ausgeführt werden:

**Verschiedene Birken:** Sol., HST., STU 18/20, 3xv, m. B., ÖN L1110

- (5) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen und durch wasserdurchlässigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.ä.)
- (8) In Summe sind 9 Bäume durch Neupflanzung zu ersetzen. 1 Neupflanzung (1 Spitzahorn) ist in seiner Lage im Planwerk fixiert. Im Hoffreiraum (Lage nach Wahl des Landschaftsarchitekten in Zusammenarbeit mit der Abt. Grünraum und Gewässer):
- (12) Im Falle der Errichtung eines Gebäudes mit kultureller Nutzung (z.B. eines Kinos) mit einer rauhen Fassadenoberfläche bzw. einer Oberfläche in Sichtbeton, ist eine Fassadenbegrünung vorzusehen.
- (13) Im Bauverfahren ist ein Außenanlageplan und ein techn. Bericht vorzu-legen.

## § 9 BEBAUUNGSDICHTE

Eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baugrenzlinien, Baufluchtlinien, Gebäudehöhen etc.) für eine kulturelle Nutzung, z.B. eines Kinos, im Bereich entlang des Roseggerkais zulässig.

## § 10 SONSTIGES

- (2) Um einerseits eine klare funktionelle Trennung zwischen dem Wohnhof (Private Nutzung) und dem Park (öffentliche Nutzung) zu gewährleisten sowie andererseits eine größtmögliche optische Verbindung der Grünflächen zu erzielen, ist ein Zaun in transparenter Ausführung ab einer Höhe von 1,2 m bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zur öffentlichen Parkfläche vorzusehen.

**PLANWERK:**

7 G

GH max.: 25,00 m

Es erfolgte eine Eintragung eines Baukörpers im Westen des Planungsgebietes entlang des Roseggerkais für kulturelle Nutzung (z.B. eines Kinos, wie dem KIZ) mit einer Breite von 18 m und einer GH von max.: 7,00 m

Durch die Vorsehung des Baukörpers entfallen die zu pflanzenden Bäume, 2 Bergahorne im Westen entlang des Roseggerkais.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

**3. Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 6.602 m<sup>2</sup> brutto lt. Grundbuchauszug vom 2006-12-21 auf. Derzeit steht es im grundbürgerlichen Eigentum der SOB Immobilien Bauträger GmbH, Langgasse 6, 8700 Leoben und der Grazer Bau- und Grünlandsicherungsgesellschaft m. b. H.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
  - 3.0 Stadtentwicklungskonzept

Gemäß dem 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes der Landeshauptstadt Graz ist der Gebietsbereich als „Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet“ ausgewiesen.

Dazu wird aus dem Stadtentwicklungskonzept zitiert:

Kapitel 2 „Naturraum und Umwelt“, angestrebt werden:

- Grünplanung bei größeren Bauvorhaben
- Erhöhung des Grünanteils im dicht bebauten Stadtgebiet
- Schutz der Innenhöfe und Vorgärten
- Pflicht zur Erstellung eines BP bei Einbauten und Tiefgaragen
- Begrünung von Flachdächern
- Beschränkung des Versiegelungsgrades
- Fernhalten des ruhenden Verkehrs von der Oberfläche
- Tiefgaragen nur mit Oberflächenbegrünung
- Schaffung eines familienfreundlichen Wohnumfeldes
- Schutz und Pflege und Erweiterung der vorhandenen Vegetation
- Baumpflanzungen entlang von Straßenzügen
- Erhöhung des Baumbestandes im dicht verbauten Stadtgebiet

Kapitel 5.1 „Verbesserung der Rahmenbedingungen für das Wohnen“:

- Gestaltung des Straßenraumes und der öffentlichen Plätze
- Verbesserung und Gestaltung des Wohnumfeldes
- „Wohnen in der Stadt“ als attraktives Angebot

## Kapitel 5.2 „Wohnbaupolitische und städtebauliche Zielsetzungen“:

- Angliederung an bestehende Stadtteilzentren bzw. Erweiterung innerstädtische Wohngebiete sowie von Wohngebieten mittlerer Dichte
- Einbindung in den Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel
- Optimale Nutzung vorhandener sozialer und technischer Infrastrukturen

### ○ 3.0 Flächenwidmungsplan

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das Bebauungsplangebiet als „Kerngebiet“ und einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5 ausgewiesen. Das sind Gebiete, die vornehmlich für Verwaltungsgebäude, Büro- und Kaufhäuser, Hotels, Theater, Kirchen, Versammlungsräume, Gast- und Vergnügungsstätten und dgl. bestimmt sind, wobei auch die erforderlichen Wohngebäude und Garagen in entsprechender Verkehrslage sowie Betriebe, die sich der Eigenart des Büro- und Geschäftsgebietes entsprechend einordnen lassen und keine diesem Gebietscharakter widersprechenden Belästigungen verursachen, errichtet werden können.

### ○ Deckpläne, Karten

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist für das Bebauungsplangebiet 06.15.0 in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Vorgärten und Innenhöfen lt. 3.0 STEK 2.24 zum Schutze jener durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen.

### Karte 1 - Abwasserentsorgung:

Anschlussverpflichtungsbereich an das öffentliche Kanalnetz (nur Schmutzwasser)

### Karte 2 - Lärmkataster – Verkehrslärm 2000:

Grazbachgasse: LA, eq von 65 bis 70 dB nachts

Friedrichgasse: LA, eq von 45 bis 50 dB nachts

### Karte 3 - Energieversorgung: Vorranggebiet Fernwärme – Bestand

### ○ Räumliches Leitbild - Karte 4:

“ Blockrandbebauung aus der Vorgründerzeit, der Gründerzeit und aus dem 20. Jahrhundert“

Zielsetzungen und Maßnahmen: Bewahren und Verändern/Ergänzen

- des städtebaulichen Konzeptes mit der klaren Anordnung straßenbegleitender Bebauung und umschlossenen grünen Innenhöfen
- Hofentkernung, gegebenenfalls Auslagerung gebietsfremder Nutzungen
- Beibehaltung der weitgehend einheitlichen Traufenlinie, generelle Anpassung an das Umfeld
- Erhalten des Grünbestandes und Wiedererrichtung von Vorgärten

Gebietsbezogene Richtwerte für städtebauliche Kennzahlen:

BG = max. 0,6

BD = 0,2 bis 2,5

- Stadtklimaanalyse

Wärmeinsel, nachts Kaltluftabfluss aus den Seitentälern

- Grünes Netz der Stadt Graz

Die Hauptverkehrsstraße ist entlang der Grazbachgasse gestalterisch aufzuwerten vorhandene Grünelemente sind zu erhalten und zu pflegen. Entlang der Mur ist die Grünverbindung zu erhalten und punktuell zu verbessern

- Situierung und Umgebung

Großräumige Lage:

Dieser nordwestliche Teil des Bezirkes Jakomini weist über weite Bereiche gründerzeitliche Strukturen auf. So wird auch die Friedrichgasse auf der Ostseite, vis á vis des Planungsgebietes, von überwiegend 4-geschossiger (Altbau, z.T. mit ausgebauten Dachgeschossen), geschlossener Blockrandbebauung geprägt.

Der südlich angrenzende Augartenpark ist mit ca. 75.000 m<sup>2</sup> die zweitgrößte innerstädtische Erholungsfläche und steht als besonderer Anreiz in Verbindung mit der linken Murerpromenade.

Kleinräumige Umgebung:

Das Planungsgebiet wird im Norden von der Grazbachgasse, im Osten von der Friedrichgasse, im Süden vom Augarten bzw. dem Areal des Kindermuseums in Verbindung mit dem denkmalgeschützten „Marienschlüssel“ und im Westen von der Mur mit dem Murradweg begrenzt.

Auf dem vormals städtischen Grundstück befanden sich bis zum Jahr 2000 noch diverse Gebäude des Straßen- und Brückenbauamtes / Magistrat Graz sowie einer ehemaligen Kohlenhandlung, die jedoch im Zuge der Umsiedlung des Stützpunktes alle abgerissen wurden.

Der nördliche Brückenkopf ist bestimmt durch den Gebäudekomplex der Gebietskrankenkasse: Ein 4-geschossiger, nordsüd-gerichteter Gebäudetrakt ragt stirnseitig an die Grazbachgasse, daneben befindet sich noch ein 2-geschossiges Gebäude.

Für die nordöstliche Ecke der Kreuzung Grazbachgasse – Friedrichgasse besteht der 06.08 Bebauungsplan „Grazbachgasse / Friedrichgasse / Zimmerplatzgasse / Pestalozzistraße“, im Rahmen dessen, ist ein vom gg. Kreuzungsbereich zurück gesetzter, 4-geschossiger Baukörper mit 2-geschossigem Penthouse baubewilligt.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben bzw. leicht gegen Südwesten geneigt.

Es weist eine Bestockung auf. Der Baumbestand ist exakt aus dem Baumkataster ersichtlich, siehe Auszug Baumkataster vom 07.12.2006.

Gemäß der Beurteilung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 2006.12.13. sind folgende Bäume zu erhalten:

Die bestehende Ahorngruppe, östlich des derzeitigen Kindergartens, ist in jedem Fall zu erhalten und beim Abbruch des derzeitigen Kindergartengebäudes nach ÖNORM

L 1121 (Schutz von Gehölzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern.

Das Planungsgebiet, siehe Bebauungsplan, weist zwei Bestandsgebäude auf. Im ehemaligen Arbeiterheim ist das Kino (KIZ) gegeben und das zweite bestehende Gebäude wird als Kindergarten genutzt.

Derzeit wird das Areal z.T. als Kinderspielplatz, z.T. als großflächige Autoabstellfläche genutzt.

- Umwelteinflüsse  
siehe bestehende Planungsgrundlagen

Hier sind die ergänzenden Stellungnahmen des Umweltamtes vom 12.04.2007 und vom 07.05.2007 betreffend Lärmbelästigung durch die geplante Tiefgaragenzu- und -ausfahrt in der Friedrichgasse hinzuzufügen:

„Aus schalltechnischer Sicht ist eine Tiefgarage die beste Form der Planung von Abstellflächen, da die Emissionen von Startvorgängen, Türenschnellen und evtl. Parkplatzsuchverkehr vermieden werden.“

„Die ÖNORM S 5021 gibt in Tabelle 1 Planungsrichtwerte für zulässige Immissionen (Immissionsgrenzwerte) für die einzelnen Gebietskategorien im Freien in Abhängigkeit von der Zeit an:

Kategorie 4: **Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet**

$L_{A,eq} = 60/50$  dB tags/nachts

$L_{A,Gg} = 50/40$  dB tags/nachts“

Besonnung – gut, eine Beschattung ist im Sommer z. T. durch den Baumbestand der Parkanlage gegeben

- Infrastruktur

Der Bereich ist aufgrund seiner Nahebeziehung zum Stadtzentrum mit allen infrastrukturellen Einrichtungen gut erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich zukünftig in Gebäuden, derzeit in Bau, situiert auf der gegenüberliegenden Liegenschaft, nordöstlich des ggst. Kreuzungsbereiches Grazbachgasse/ Friedrichgasse.

Nächstgelegene Schulen: Handelsakademie und -schule – Grazbachgasse, Pestalozzi – Gymnasium - Pestalozzistraße, Volks- und Hauptschule – Brockmann - gasse

Nächstgelegener Kindergarten: Kindergarten der Stadt Graz auf dem ggst. Areal, zukünftig auch auf dem ggst. Areal im geplanten Gebäude mit Eingang Friedrichgasse

Wie bereits unter Pkt. Gebäudebestand angeführt, weist das Planungsgebiet, siehe Bebauungsplan, zwei Bestandsgebäude auf, wobei im ehemaligen Arbeiterheim ein Kino, das KIZ, gegeben ist.

Aufgrund des geänderten Anforderungsprofils für den Neubau eines Kinos, z.B. des KIZ, vor Ort, wurde in Folge einer Änderung des Bebauungsplanes mittels Anhörung im August 2007 der Erhalt eines Kinos vor Ort für die Zukunft ermöglicht.

- Erschließung/Verkehr (MIV, ÖV – Entfernung Haltestellen+Takt, Rad- Fußwege)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Grazbachgasse  
Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ca. innerhalb eines Radius von 150 m gegeben.

- Buslinie 34, 34e, Haltestelle in der Pestalozzi – Straße; im ca.10 Min. Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Buslinie 30, 35, 39, 67, Haltestelle in der Rosegger – Kai; im ca.10 Min. Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Straßenbahnlinie - alle, Haltestelle Jakominiplatz, im ca.10 Min. Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Regionalverkehr – diverse Buslinien, Haltestelle Radetzkystraße, Griesplatz, Andreas Hofer - Platz

Im Bereich Friedrichgasse, Rosegger- Kai besteht der Anschluss an das Radwege - netz der Stadt Graz.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.  
Die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich in der Grazbachgasse.

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.

Dienstbarkeiten und Servitute gemäß dem Grundbuchsauzug vom 2006-12-21:

- Es sind keine Dienstbarkeiten und Servitute eingetragen

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

(siehe dazu §§ 2,3,4,5,9 der VO)

Das erstgereichte Projekt des baukünstlerischen Wettbewerbes „Graz Augarten Nord“ von Arch. Giselbrecht & Partner diente, wie bereits erwähnt, als Grundlage für den Bebauungsplan - Entwurf.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen – lt. Stellungnahmen des Amtes für Grünraum und Gewässer, der Verkehrsplanung, des Straßenamtes, des Kanalbauamtes, des Umweltamtes und der Wirtschaftsbetriebe jeweils zum Planungsstand – Wettbewerbsergebnis vom 09.2006, lt. den ergänzenden Stellungnahmen des Verkehrsamtes, der Abt. Grünraum und Gewässer und des Umweltamtes aufgrund der Bearbeitungen der Einwendungen und des Antrages, wurde der Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Die relevanten Rahmenbedingungen für den städtebaulichen Wettbewerb im Rahmen des e. l. m. a. s. Projektes haben im ggst. Bebauungsplan Berücksichtigung gefunden.

Der 06.15.0 Bebauungsplan „Grazbachgasse – Friedrichgasse - Augarten Nord“ ermöglicht eine Wohn- Büro- und Geschäftsbebauung gemäß der im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 festgelegten Bebauungsdichte von max. 2,5.

Es wird hier hingewiesen auf die o.a. Ausweisung im Flächenwidmungsplan betreffend der Nutzungsmöglichkeiten für den gegebenen Standort.

Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, eines geänderten Anforderungs - profils für Bauten mit kultureller Nutzung, z.B. eines Kinos, im Bereich entlang des Roseggerkais, wurde in Folge einer Änderung des Bebauungsplanes mittels Anhörung im August 2007 der Erhalt eines KIZ vor Ort für die Zukunft ermöglicht.

Lt. derzeitigen Stand der Planung soll jener Baukörper vom Baukörper Grazbachgasse/Friedrichgasse konstruktiv unabhängig dargestellt werden und sich in einer eigenständigen, monolithischen Form mit dementsprechender Fassadengestaltung zeigen.

Eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baugrenzl原因en, Baufluchtlinien, Gebäudehöhen etc.) nur für eine kulturelle Nutzung, z.B. eines Kinos, im Bereich entlang des Roseggerkais zulässig.

Die Baumassenverteilung wird durch die Baugrenzl原因en-, Baufluchtlinienführung und durch die differenzierte Höhenzonierung festgelegt.

Unabhängig von den Baugrenzl原因en gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995. Mit Zustimmung der jeweiligen Nachbarn ist jedoch ein Anbauen an die Bauplatzgrenzen in offener Bauungsweise zulässig.

Lt. Architekt „soll das Projekt an jenem wichtigen Punkt der Stadtgestalt ein markantes Zeichen setzen, welches auf die bestehenden Qualitäten des Murraumes eingeht und eine „Brückenkopffunktion“ für die Grazbachgasse darstellt. Dem Bauplatz kommt in städtebaulicher Sicht große Bedeutung zu, da er auf der einen Seite eine Abgrenzung des Augartens zum Straßenraum darstellt und auf der anderen Seite in der Friedrichgasse an die bestehende Bebauung anschließt.“

„Die äußere Gestaltung soll im Straßenraum durch Gebäudeeinschnitte und in den Obergeschossen zum Park durch „große Fenster bzw. Innenhöfe“ so markant ausgeprägt sein, dass das Gebäude unverwechselbar ist und so die Brückenkopffunktion einnehmen kann.“

„Im Eckbereich Grazbachgasse/Friedrichgasse wird das Gebäude nicht in der Diagonale geöffnet, da dadurch die Lärmimmissionen in den Park gelangen können und somit die Qualität mindern. Stattdessen wird vorgeschlagen, das Eck auszuprägen bzw. zu markieren.“

„Im Erdgeschoss sind vier markante Durchblicke und Durchgänge in den Parkraum gegeben, um eine Verbindung in den Augarten zu gewährleisten.“

„Die funktionelle Gesamtlösung wurde entsprechend den Wettbewerbsvorschreibungen geplant – Wohnungen parkseitig - multifunktionale Büros jeweils straßenseitig orientiert, diverse Geschäftslokale, ein Kindergarten und Vereinsräumlichkeiten sind in der Erdgeschosszone vorgesehen.“

„Es ist eine besondere Qualität der Büroräume, da sie durch die „großen Fenster bzw. die Innenhöfe und innenliegenden Terrassen“ einerseits einen Blick in den Murraum bzw. auf den Schlossberg bieten, Durchblicke in den Park ermöglichen und von dort die Sonne in die Büroräume gebracht werden kann, zudem alle Büroräume natürlich belichtet und belüftet werden und vollkommen vom Verkehrslärm abgeschottet sind.“

„Beim vorliegenden Entwurf zeigt sich, dass sich die höchste Höhe des Gebäudes an der Gebäudehöhe der Gebietskrankenkasse orientiert und in einer harmonischen Abstimmung auf die Gebäudehöhen der Umgebung Rücksicht nimmt. Wir dürfen auch darauf hinweisen, dass die obersten Geschosse um 3 m rückversetzt sind, sodass die wirksame Gebäudekante ein Geschoss tiefer liegt und den Traufenhöhen der gegenüberliegenden Gebäude entspricht.“

„Städtebaulich ist das Gebäude auch vom Augarten her zu sehen, wo die Blockrandbebauung aufgenommen wurde und als gestaffelter Abschluss als *eine* Baumasse eine markante Abgrenzung zum Augarten bildet.“

Die Gewichtung der Baumasse an den Rand des Augartens – Grazbachgasse/Friedrichgasse, ermöglicht die Erhaltung an größtmöglichen Grünraum unter Ausnützung der möglichen Dichte.

Zum Thema - Verschiebung der Baumasse – eine ergänzende Stellungnahme des Architekten DI Giselbrecht vom 03.04.2007:

„Eine Verschiebung der Baumasse in Richtung Grazbachgasse würde bedeuten, dass wir im Bereich des westseitigen Abschlusses die Baumasse um mindestens drei Geschosse erhöhen müssten. Dies würde bedeuten, dass der „Brückenkopf“ eine Gebäudehöhe von ca. 33 m erreicht und sich von der übrigen Baumasse abhebt und so zwei unterschiedliche Bauteile darstellt. Dieser Bauteil würde dann die Baumassen der Umgebung überragen, ist jedoch nicht hoch genug, um als Solitär einen Merkmalscharakter zu entwickeln.“

Beim vorliegenden Entwurf zeigt sich, dass sich die höchste Höhe des Gebäudes an der Gebäudehöhe der Gebietskrankenkasse orientiert und in einer harmonischen Abstimmung auf die Gebäudehöhen der Umgebung Rücksicht nimmt. Wir dürfen auch darauf hinweisen, dass die obersten Geschosse um 3 m rückversetzt sind, sodass die wirksame Gebäudekante ein Geschoss tiefer liegt und den Traufenhöhen der gegenüberliegenden Gebäude entspricht.

Städtebaulich ist das Gebäude auch vom Augarten her zu sehen, wo die Blockrandbebauung aufgenommen wurde und als gestaffelter Abschluss als *eine* Baumasse eine markante Abgrenzung zum Augarten bildet.“

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Lt. Auskunft der Verkehrsplanung vom 19.06.06 und Rücksprache mit dem Straßen - amt erfolgt die Hauptzufahrt des Bauplatzes und der Tiefgarage von der Friedrich - gasse. Die Lage der Tiefgaragenzufahrt wurde vis a vis der Konrad-Deubler-Gasse vorgeschlagen.

Lt. dem 3.0 Stadtentwicklungskonzept der Stadt Graz , Kap. Naturraum und Umwelt – Stadtvegetation Pkt. 2.2.4 ist der ruhende Verkehr von der Oberfläche fernzuhalten und der Innenhof zu schützen. Alle KFZ - Abstellplätze sind folglich innerhalb einer Tiefgarage herzustellen. Lt. Steierm. BauG und der VO zum Bebauungsplan sind wie u. a.

(11) Pro Wohneinheit mind. 1,5 Stellplätze anzuordnen.

Von Seiten der Verkehrsplanung kann ergänzend zur Stellungnahme vom Nov.2006 festgehalten werden:

„ Es liegt eine schlüssige Verkehrsuntersuchung vom Büro IBV – Fallast zu diesem Bebauungsplangebiet vor, die zur Beurteilung herangezogen werden kann. Es zeigt sich, dass der zu erwartende Verkehr durch die Bebauung Mehrbelastungen erzeugt, die aber mit Maßnahmen regelbar sind. So ist für den Kreuzungsbereich Grazbach - gasse/Friedrichgasse eine Vollverkehrslichtsignalanlage zu errichten.“

„Die Lage der Tiefgaragenzufahrt in der Friedrichgasse gegenüber der Konrad Deubler -Gasse wurde schon im Zuge des ersten Wettbewerbes erarbeitet und war somit für den Bebauungsplan eine Planungsvorgabe.“

„Um die Lage der Tiefgaragenzufahrt in der Grazbachgasse zu situieren, muss ein Verzögerungstreifen vorgesehen werden, dadurch würden ein Großteil der Stellplätze in der Grazbachgasse entfallen. Durch die vorhandenen Einbauten in der Grazbachgasse und im Grundstück (Lage des Grazbaches, Lage des Hauptkanals) kommt es zu einer ungünstigeren Lage der Zufahrt, sie käme mitten im Gebäude zu liegen. Aus architektonischer Sicht ist dies zu hinterfragen. Die Anordnung eines großen Bereiches im Gebäude , wie eines Kinos, ist dann nicht mehr möglich. Somit wird eine Tiefgaragenzufahrt in der Friedrichgasse zu bevorzugen sein.“

„Die Aufhebung der Einbahnregelung Friedrichgasse bis zur Tiefgaragenzu- und ausfahrt ist von Seiten der Verkehrsplanung möglich. In diesem Fall entfallen die Längsparkplätze an der Westseite der Friedrichgasse, eine Verkehrsberuhigung in der Konrad Deublergasse und der Pestalozzistraße erscheint so möglich. Diese Variante erscheint aus verkehrlicher Sicht zu bevorzugen.“

Lt. Studie vom Büro IBV – Fallast vom Jänner 2007 „wird die derzeitige Zufahrt zum bestehenden Kindergarten in Zukunft nur für den Lieferverkehr und die Feuerwehzufahrt verwendet. Die Anzahl der Zu- und Abfahrten wird durch den Lieferverkehr sehr gering sein und verkehrstechnisch ohne Problem bewältigbar sein“.

### Innere Erschließung

„Im Erdgeschoss des Bebauungsvorschlages sind vier markante Durchblicke und Durchgänge in den Parkraum gegeben, um eine Verbindung in den Augarten zu gewährleisten.“

Das Areal selbst ist an der Oberfläche gänzlich autofrei konzipiert – die entsprechende Anzahl an Autoabstellplätzen und Besucherparkplätzen werden in der Tiefgarage untergebracht.

Alle Treppenhäuser des Wohn- und Geschäftshauses haben direkten Zugang zur Tiefgarage.

Öffentliche Radwegeverbindungen sind entlang der Friedrichgasse und am Murradweg gegeben.

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO)

Entsprechend der Studie vom Büro IBV – Fallstudie „Parken der Wohnbevölkerung“ erscheint, abgeleitet aus der Analyse des Ist-Zustandes mit dem Hintergrund der Entwicklung der letzten 40 Jahre für das Stadtgebiet Graz, unter der Zielsetzung, dass der Parkraumbedarf der Wohnbevölkerung in Zukunft grundsätzlich außerhalb des öffentlichen Straßenraumes abgedeckt werden soll, folgende Handlungsempfehlung sinnvoll und wurde deshalb in die ggst. Bebauungsplanung aufgegriffen und vorgeschrieben, dass in den Bezirken 1-6 für neu errichtete Wohnungen jeweils 1,5 Abstellplätze auf privatem Grund zu errichten sind, wodurch für den Innenstadtbereich eine weitere Erhöhung des Parkdruckes durch die Wohnbevölkerung vermieden werden kann.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG**

(siehe dazu §§ 8 und 9 der VO)

Das ggst. Bauvorhaben zeichnet sich aus Sicht der Freiraumplanung durch seine günstige Lage im übergeordneten Freiraumverbund aus: Zum einen gewährleistet die unmittelbare Nachbarschaft zur Mur und der fußläufig erreichbare, öffentlich zugängliche Augartenpark die Grundausstattung erforderlicher Freiräume in der Nachbarschaft, zum anderen schafft die architektonische Konfiguration einen vom Verkehrslärm abgewandten, introvertierten und sonnenexponierten Innenhof mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten.

Im Vordergrund der freiraumplanerischen Überlegungen steht die Beibehaltung bzw. Verbesserung der stadtökologischen Qualitäten im Quartier. Der neu entstehende Hof wird zur Gänze vom ruhenden Verkehr freigehalten.

Durch die Konzentration auf Spielflächen für Kleinkinder bis zum Kindergartenalter wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der nahe Augartenpark bereits ein großes Angebot an Spiel- und Sportflächen für größere Kinder und Jugendliche verfügt.

Die erforderliche Rodung von 14 Bestandsbäumen wird lt. Stellungnahme und Vorgabe der Abteilung Grünraum und Gewässer durch 9 Neupflanzungen ersetzt. Die bestehende Ahorngruppe ist zu erhalten.

## **7. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 und 10 der VO)

- Der 06.15.0 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 Stadtplanes 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.
- Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können in den einzelnen Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

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

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

(D.I. Michael Redik)