

GZ.: A14 - 027330/2006/0013

Bearbeiter: DIⁱⁿ Elisabeth MahrEi

05.14. 1 Bebauungsplan

„Annenstraße – Eggenberger Gürtel“

V. Bez., KG Gries

Graz, 29.04.2021

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Der 05.14.0 Bebauungsplan „Annenstraße – Eggenberger Gürtel – Traungauergasse - Niesenberggasse“ ist seit 19. Juni 2008 rechtskräftig und wurde ursprünglich für ein großes Einkaufszentrum „ECE Annenstraße“ erstellt.

Die Pläne des Einkaufszentrums wurden nie umgesetzt, daher wurden Teile des ursprünglichen Bebauungsplanes durch neue Bebauungspläne ersetzt, um Wohnbauten, die in den letzten Jahren entstanden sind, zu ermöglichen. Aufgrund dieser Umstände und dass der Eigentümer der Liegenschaft 1113, KG Gries um Änderungen des Bebauungsplanes angesucht hat, um ein Hotelprojekt umzusetzen, wurde sowohl die Verordnung und das Planwerk angepasst.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 12.302 m² auf.

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan im „Kerngebiet“, teilweise Sanierungsgebiet Lärm mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Wettbewerbsergebnis „Hotel Annenstraße 67“, Sieger: Arch. Pucher

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

2. Verfahren

ANHÖRUNG

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

Während der Anhörung war eine Einsichtnahme in die Bebauungsplan-Änderung während der Amtsstunden im Stadtplanungsamt möglich.

Während der Anhörungsfrist langten fünf Einwendungen, drei Stellungnahmen und eine Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein.

Eine Einwendung ist nach der Frist eingelangt.

Die Nullmeldung wurde vom Land Steiermark – Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau, Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, Referat Wasser, Umwelt und Baukultur verfasst.

Aufgrund der Einwendungen kam es zu keinen inhaltlichen Änderungen, lediglich zu Präzisierungen in der Verordnung und Ergänzungen im Erläuterungsbericht.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 12.302 m² brutto auf.

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Die Grundstücke liegen gemäß Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept im „Stadtzentrum“ (gem. §10 STEK)



Auszug aus dem Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die grüne Umrandung markiert das Planungsgebiet.

§ 10 ZENTRUM: Stadtzentrum

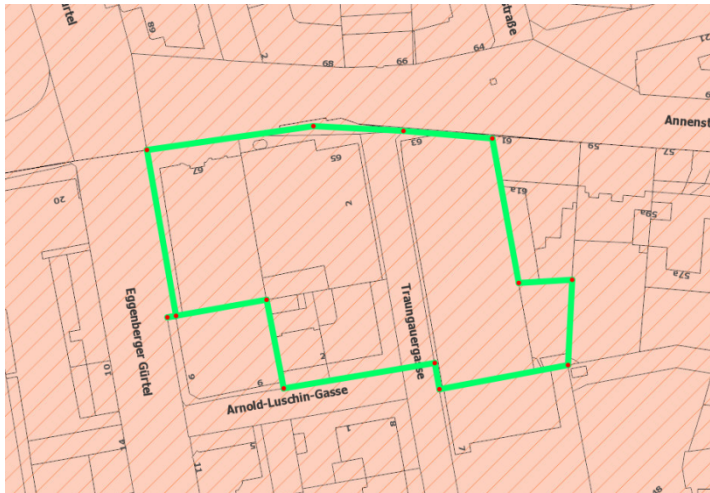
- (1) Stärkung der Funktionen des Stadtzentrums und seiner urbanen Mischung aus Verwaltung, Kultur, Tourismus, Einzelhandel, Freizeitgestaltung und Unterhaltung sowie Wohnen.*
- (2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.*

- (3) *Erhaltung und Gestaltung der Straßen- und Platzräume sowie der Struktur und Dimension der historischen Bebauung.*
- (4) *Sicherung eines engmaschigen Geh- und Radwegenetzes.*
- (5) *Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe § 26 Abs 26)*

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
 - Lage innerhalb der Kernstadt
 - Lage der Grundstücke in der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO §5 (3).

Auszug aus dem
Deckplan 1 zum
Stadtentwicklungs-
konzept.

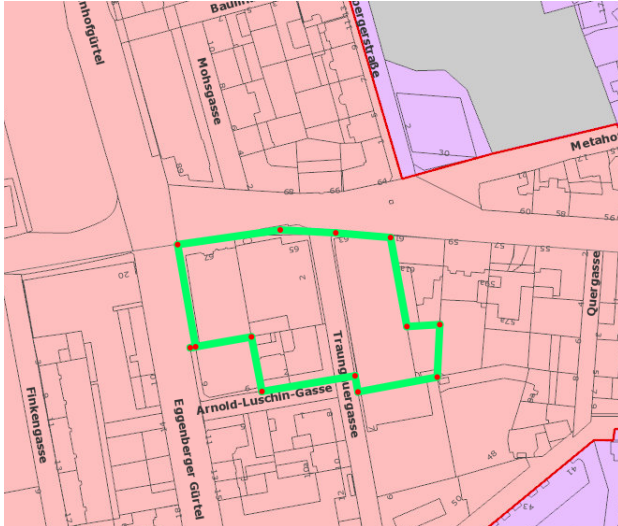


Die grüne
Umrandung
markiert das
Planungsgebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
 - Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
- Verkehr (Deckplan 3):
 - Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):
„Innerstädtische Bedienqualität“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.
- Einkaufszentren (Deckplan 5):
 - Kategorie A: Keine Flächenbeschränkung für Einkaufszentren (maximale Verkaufsfläche für Lebensmittel 5.000 m²).

Auszug aus dem
Deckplan 5 zum 4.0
Stadtentwicklungs-
konzept.

Die grüne
Umrandung
markiert das
Planungsgebiet.



Auszug aus dem 1.0
Räumlichen Leitbild

Die grüne
Umrandung
markiert das
Planungsgebiet.

Räumliches Leitbild:

- Bereichstypenplan: Bockrandbebauung
- Deckplan 1: „Teilraum 3 – Murvorstadt Lend - Gries“



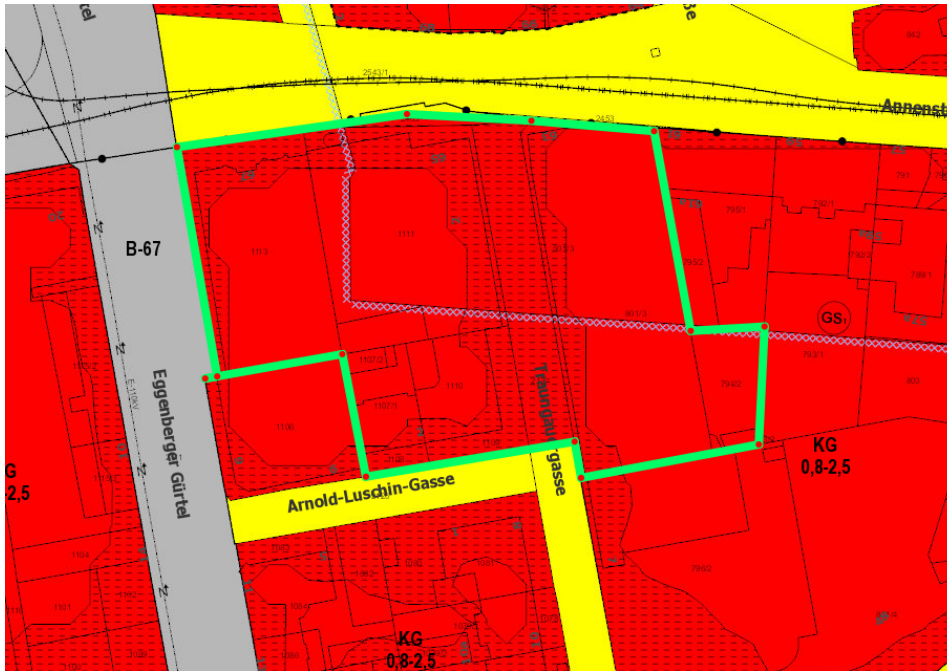
Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und
kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan im „Kerngebiet“, teilweise
Sanierungsgebiet Lärm mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5.

Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungsplan

Die grüne Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.



§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

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

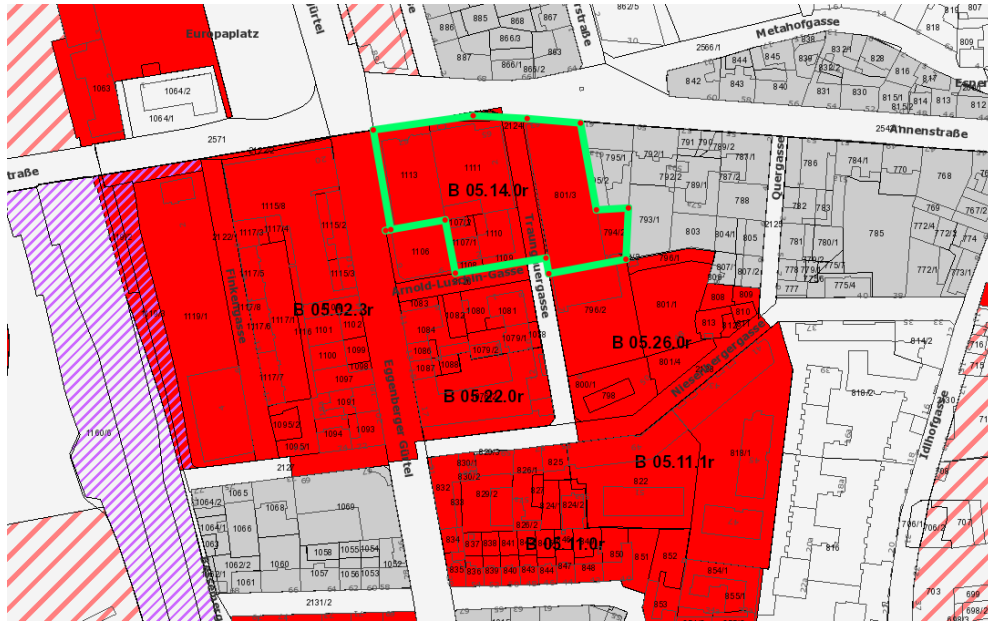
Gem. ÖAL Richtlinie Nr. 36/1997 und Ergänzungen 2001 gelten je Baulandkategorie gem. § 30 STROG 2010 folgende Planungsrichtwerte.

Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010	Planungsrichtwert dB LA, eq		
	Tag	Abend	Nacht
Kerngebiete	60	55	50

Bei Vorliegen einer Überschreitung sind für Neu-, Zu- und Umbauten die Nachweise der Einhaltung der festgelegten Schwellenwerte bzw. Widmungsgrenzwerte für die relevanten Bauplatzteile (unter Heranziehung von Lärmmessungen oder –gutachten) zu erbringen. Bei Nichteinhaltung dieser sind durch die Baubehörde entsprechende aktive (z.B. Errichtung einer Lärmschutzwand, eines Lärmschutzwalles, bauliche Schallschutzmaßnahmen, beispielsweise an den Außenwänden, Fenstern und Decken bzw. Dächern und durch den Einbau von Schallschutzfenstern inkl. Lüftungseinrichtung) oder passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. entsprechende Anordnung, Form und Stellung der Gebäude) vorzuschreiben.

Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
05.14.0 Bebauungsplan „Annenstraße – Eggenberger Gürtel – Traungauer Gasse – Niesenberggasse“ (rechtswirksam seit 19.06.2008)



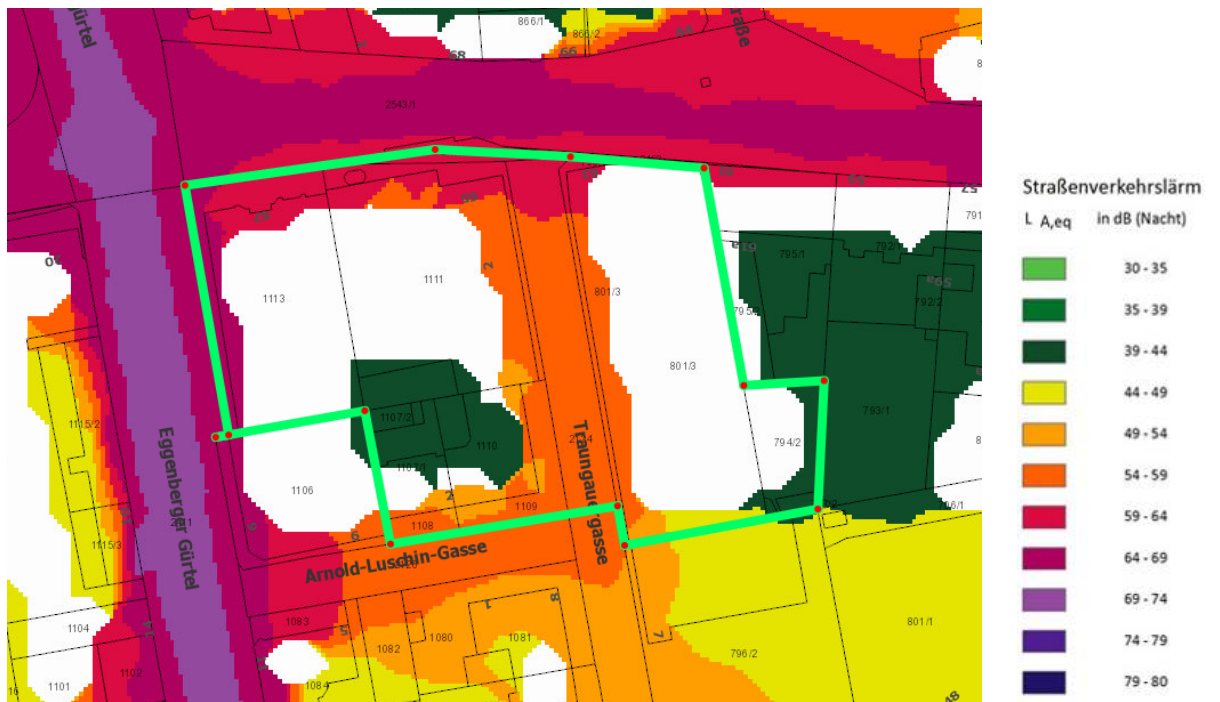
Auszug aus dem
Deckplan 1 zum 4.0
Flächenwidmungsplan.

Die grüne Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010
idF LGBI Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.
Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Bereits im kommunalen Entsorgungsbereich
Zentral entsorgt
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):
Darstellung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm im Planungsbereich



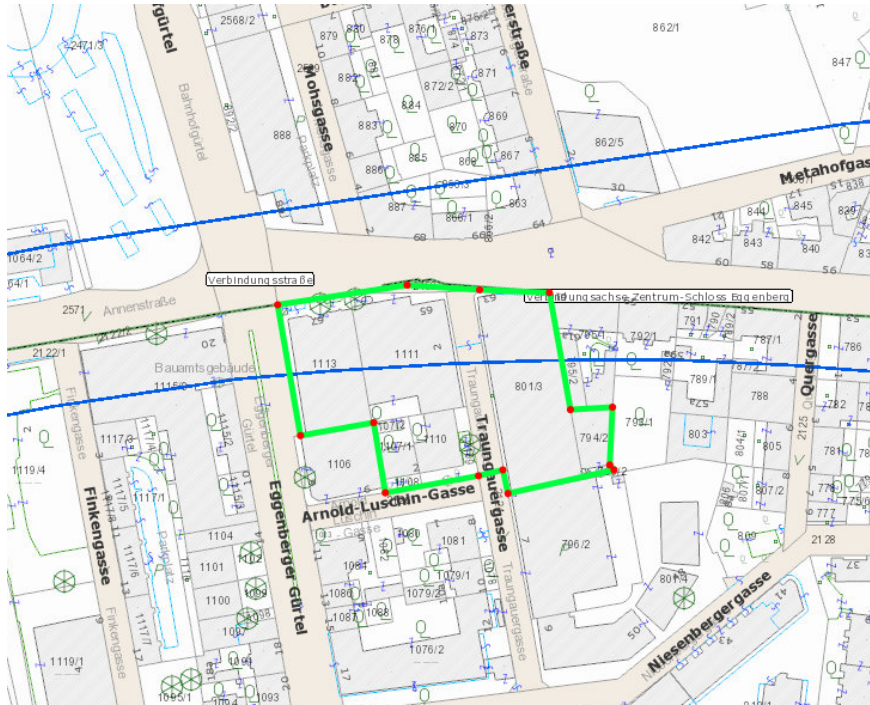
Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die grüne Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Stadtklimaanalyse:

- Klimatische Besonderheiten:
Klimatop Nr. 1 „Wärmeinselnbereich mit dichter Bebauung, nachts Murtalabwind“
- Planerische Empfehlungen (gem. Stadtklimaanalyse): „Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen“

Sonstiges:

Die Liegenschaft liegt im Einzugsbereich der UNESCO Weltkulturerbe.

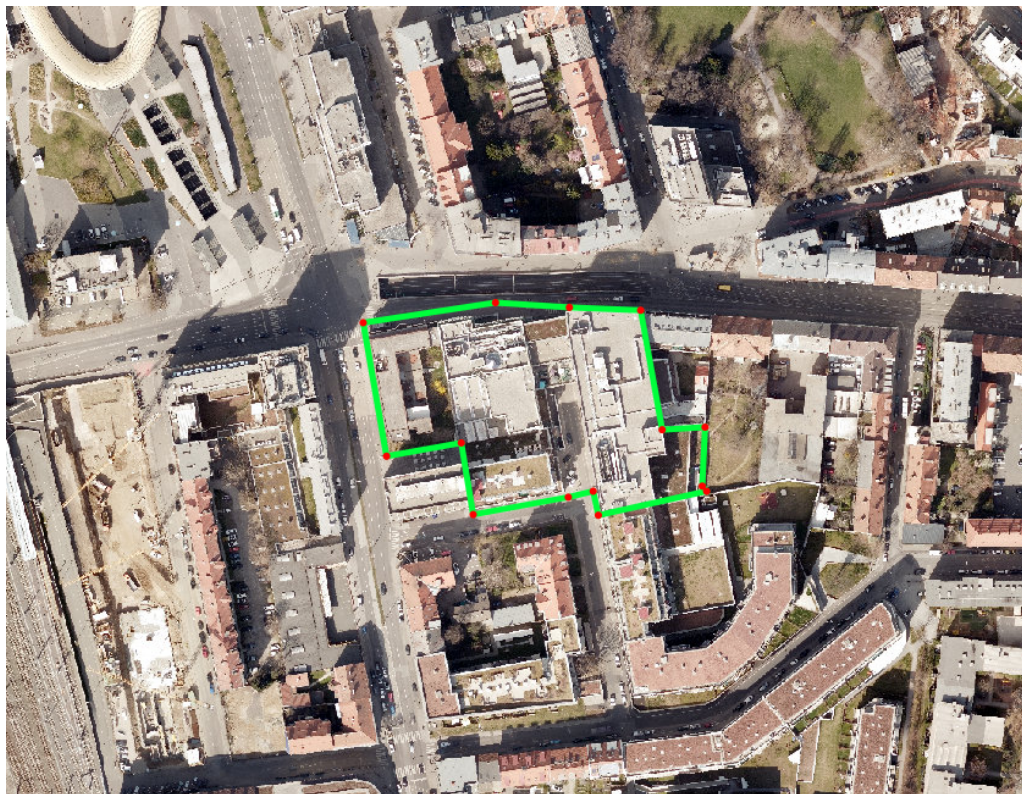


Auszug aus dem
Planwerk
Weltkulturerbe-Zonen

Die grüne Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

- **Situierung und Umgebung**

Der Bauplatz liegt nahe zum Grazer Hauptbahnhof, westlich verläuft der Eggenberger Gürtel (eine der wichtigsten Nord-Süd-Verbindungen der Stadt) und nördlich die Annenstraße.



Luftbild 1 (2019): Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die grüne Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet. **Folgende Gebäude und Einrichtungen wirken durch ihre Massivität prägend auf den Bauplatz bzw. dessen Umfeld:**

Beschreibung erfolgt teilweise in Stichworten;
unter Gebäudehöhen sind die traufenseitigen Gebäudehöhen zu verstehen

Im Nordwesten:

Komplex des Grazer Hauptbahnhofes mit vorgelagertem Europaplatz
Hotel Daniel, 8-geschossig, Gebäudehöhe ca. 25,30 m.

Im Norden:

Gebäudekomplex des Hotel Europa, 6-geschossig davon 2-geschossige Sockelausbildung (Erdgeschoss mit Hotellobby, Geschäftsnutzung sowie der unterirdischen Geschäftspassage – „Annenpassage“), Gebäudehöhe ca. 20,60 m – darüber liegendes Technikgeschoss Gebäudehöhe ca. 24,50 m.
Der weitere Gebietsbereich entlang der Annenstraße wird u.a. durch die Geschäfts- und Wohnbebauungen bzw. durch gründerzeitliche Althausbebauungen geprägt.

Im Westen:

An der Südostecke des Europaplatzes, an der Kreuzung Eggenberger Gürtel/ Annenstraße steht am „Angelpunkt“ dieses Gebietsbereiches das Bauamtsgebäude in Form einer, als Dominante ausgebildeten, 11-geschossigen Eckbebauung mit angeschlossenem, 6-geschossigem Geschäfts/Bürotrakt-Bauämtern, Gebäudehöhe ca. 20 m, im Eckbereich bis 40 m.

Im Süden:

Auf der Nachbarliegenschaft schließt ein zweigeschossiger Baukörper direkt in gekuppelter Bauweise an, aufgesetzt darauf ist ein 7-geschossiger Bauteil, der zu Wohnzwecken genutzt wird.

Im Osten:

Direkt an den Bauplatz schließen das Bestandsgebäude des Möbelhauses „Leiner“ an, im Erdgeschoss ist ein „Lebensmittelmarkt „Mercur“ angesiedelt.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.
Das Planungsgebiet weist Bestandsgebäude auf.

- Infrastruktur
Der Bereich ist infrastrukturell sehr gut erschlossen.
Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 150m.
- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Annenstraße. Die Annenstraße ist eine Gemeindestraße.

Öffentlicher Verkehr:

Das Planungsareal ist durch die Straßenbahnlinien 1,4,6 und 7 sowie durch die Buslinien 50, 52,

53, 58, 63 und 85 (Europaplatz) erschlossen.

Öffentlicher Verkehr - Taktverkehr:

Höchste Innerstädtische Bedienqualität: Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis Betriebsende.

Diverse Regionalbuslinien über die Haltestelle Hauptbahnhof.

Zugsverbindungen – über den Hauptbahnhof mittels nationaler und internationaler Zugsverbindungen.

Radwegenetz:

Im Bereich der Annenstraße / Babenbergerstraße besteht ein Anschluss an das Radwegenetz in Richtung Westen nach Eggenberg. Durch die Niesenberggasse führt die Radroute zur Eisenbahnunterführung in der Friedhofgasse

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

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

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

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.

Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.

Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

<https://www.holding-graz.at/abfall/kundinnenservice/bauherreninfo.html>

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-5, 8 und 9 der VO)

Bebauungsweisen

Es wurde die gekuppelte und geschlossene Bebauung festgelegt.

Für die Liegenschaft 1113, KG Gries gilt folgendes:

Im Osten muss an das Grundstück 1111, KG Gries angebaut werden. Im Süden muss bis zu einer Oberkante von 9,50 m an das Grundstück 1106 angebaut werden. Für die übrigen Obergeschosse kann der Grenzabstand ausgehend vom der Oberkante Sockelgeschoss herangezogen werden.

In den Grenzabstand dürfen keine Bauteile ragen.

Eine damit mögliche Reduktion des Grenzabstandes der Obergeschoße über dem Sockel des Grundstückes 1113 ist gemäß StBauG §13, Absatz 8 im Sinne des Ortsbildschutzes städteplanerisch wünschenswert und erforderlich, da langfristig aus städtebaulichen Gründen eine geschlossene Blockrandbebauung in diesem Bereich angestrebt wird. Für den Schutz des Ortsbildes kommt es dabei nicht darauf an, ob dieser Bereich als Ortsbildschutzzone/Altstadtschutzzone nach dem GAEG festgelegt ist, die bestehenden baulichen Objekte von besonderem kulturhistorischem Wert sind oder eine völlige Einheitlichkeit der Bebauung gegeben ist. Ein Mindestmaß an gemeinsamer Charakteristik (wenn auch nicht vollständiger Einheitlichkeit) ist entlang des Eggenberger Gürtels zw. Annenstraße und Josef-Huber-Gasse vorhanden und bildet den städtebaulichen Maßstab für diesen Bebauungsplan.

Städtebauliche Zielsetzung ist somit die geschlossene Blockrandbebauung entlang des Eggenberger Gürtels zw. Annenstraße und Josef-Huber-Gasse. Diese ist in weiten Bereichen bereits historisch vorhanden (zB beidseitig zwischen Friedhofgasse und Prankergasse), unterbrochen wird sie derzeit noch durch meist eingeschossige Gewerbebauten und Baulücken. Das Eckgebäude Arnold-Luschin-Gasse zum Eggenberger Gürtel (Eggenberger Gürtel 9) weist in den 7 Obergeschossen über dem Sockel eine Brandwand in Richtung Westen zum Gürtel hin auf und bildet damit die einzige städtebauliche Ausnahme in der Bauweise durch die Querstellung des massiven Hauptbaukörpers. Das Gebäude wirkt daher als Solitärgebäude in einem sonst weitgehend geschlossenen Straßenzug. Im Bereich der Sockelgeschosse ist aber bereits eine zumindest teilweise gekuppelte Bebauung vorhanden.

Das Grundstück 1113 ist zwar nicht Teil der Altstadtschutzzone, jedoch Teil der Weltkulturerbeschutzzone „Verbindungsachse Zentrum – Schloss Eggenberg“ und unterliegt somit besonderen Gestaltungsansprüchen.

Auszug aus dem UNESCO Weltkulturerbe Graz, Managementplan 2013:

PUFFERZONE XII

Die Pufferzone ist demzufolge nicht Teil des Welterbes, sondern dient ihrem Schutz und soll dazu beitragen, die städtebauliche Qualität im Umfeld des Welterbes zu erhöhen. Insbesondere ist ihre Funktion die visuelle Integrität der Kernzone zu bewahren und einen stadtraumverträglichen Übergang zwischen Kernzone und der Stadtlandschaft als Ganzes zu gewährleisten. Die Pufferzone XII gliedert sich in 3 Teile:

1. Pufferzone um das Historische Zentrum
2. Pufferzone um die Schlossanlage Eggenberg
3. Pufferzone Verbindungsachse vom Historischen Zentrum nach Schloss Eggenberg

Zitat – Auszug: *„Bauliche Veränderungen in der Pufferzone sollen durch gestalterische Maßnahmen die Wertigkeit der physischen Verbindung zwischen dem Historischen Zentrum und Schloss Eggenberg verstärken und das Stadtquartier aufwerten.“*

Da ein zur Herstellung einer geschlossenen Gebäudefront städtebaulich gewünschter unmittelbarer Anbau an die Grundgrenze des Grundstückes 1113 über die bestehenden Sockelgeschosse hinaus aufgrund der vorhandenen Belichtungsöffnungen des Gebäudes Eggenberger Gürtel 9 wegen des Nachbarschutzes nicht möglich ist, ist eine Festlegung des Grenzabstandes durch die Einbeziehung der Sockelgeschosse (die Berechnung des erforderlichen Grenzabstandes erfolgt unter Weglassung der Sockelgeschosse, dh diese werden nicht als abstandsrelevante Geschosse berücksichtigt) im Sinne des angestrebten Ortsbildes jedenfalls erforderlich.

Nutzungen

Aufgrund der Lärmbelastung der beiden hochrangigen Straßen Eggenberger Gürtel und Annenstraße ist auf der Liegenschaft 1113, KG Gries die Wohnnutzung ausgeschlossen.

Bebauungsdichte

Im Zusammenhang mit der Lage des Bauplatzes, städtebauliche Schwerpunktsetzung, Lage an einer der stadträumlich wichtigsten Verkehrsachsen (Bahnhofgürtel, Eggenberger Gürtel und Annenstraße), also in Zusammenhang mit der sich aus der örtlichen Situation und der vorhandenen Verkehrsstruktur ergebenden Zentrumsposition, ist eine Überschreitung des Flächenwidmungsplan und der Bebauungsdichteverordnung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baugrenzlinien, Höhenzonierungslinien, Gebäudehöhen etc.) tunlich.

Für die Ausformung, der möglichen Baumasse ist die Festlegung der Bebauungsweise, der Baugrenzlinien und Höhenzonierungslinien sowie der maximalen traufenseitigen Gebäudehöhen wesentlich. Dabei ist entscheidend, dass die Festsetzung dieser städtebaulichen Parameter (unter Berücksichtigung der Nutzung) von den Gebietscharakteristika, des zu betrachtenden Gebietsbereiches abgeleitet bzw. aus diesen heraus entwickelt wurden.

Ein besonderes Ziel für dieses Gebiet, ist die städtebauliche Integration in das umgebende Stadtgebiet und die Schaffung einer urbanen Atmosphäre. Hier sind über die Bebauungsplanumsetzung auch geänderte Strukturen (mit der Stärkung des Zentrums einhergehende Infrastrukturverbesserungen), die das Stadtbild entscheidend prägen werden, zu erwarten.

Baugrenz- und Baufluchtlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenz- und Baufluchtlinien festgelegt. Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien und Baufluchtlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. Auch für die zukünftige Bauung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

Höhenzonierung

Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf den Höhenschichtlinienplan gemäß Luftbildauswertung der Stadt Graz, Stadtvermessung Höhenbezugspunkt: 362,00 im Präzisionsnivellement (lt. Eintragung im Plan).

Atrium/Glasdach

Im Siegerprojekt des Wettbewerbsergebnisses wurde am Grundstück 1113, KG Gries ein Atrium mit Glasdach entworfen. Diese Qualität soll durch diese Festlegung abgesichert werden.

Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen. Die Höhe der Vegetationsschicht ist mit mind. 12 cm (Vegetationsschicht mit Drainfunktion) zu gewährleisten. Der Aufbau muss in jedem Fall eine einwandfreie Entwässerung gewährleisten.

Die Dachflächenbegrünung ist als Maßnahme zur Verbesserung der Durchgrünung anzusehen und ist sowohl auf Grund des Siedlungsbildes und der Dämpfung des Wärmeinseleffektes in Bereichen mit verdichteter Bebauungsstruktur von großer Bedeutung.

Photovoltaikanlagen und dergleichen sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren und gestalterisch ins Dach zu integrieren: Photovoltaikanlagen und dergleichen sind als zusammenhängende Flächen oder Bänder möglichst rechteckig zu gestalten, möglichst in einem Feld zusammenzufassen (um eine ruhige Wirkung zu erzeugen), möglichst dachbündig oder flach aufliegend mit genügend Abstand von der Dachkante der Fassade zu errichten.

Erdgeschosszone

Unter Berücksichtigung des Verkehrslärmkatasters und der Bestandsgebäude wurde die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen mit mindestens 4,00 m festgelegt, um beispielsweise Büro- oder Gewerbenutzungen zu ermöglichen.

Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.

Arkaden entlang des Eggenberger Gürtels

Hierin wird längs des Eggenberger Gürtels durch das Festhalten an der dortigen Arkadenkonstruktion die Wegeverbindung in diesem Bereich für die Zukunft abgesichert.

Fassadengestaltung und Fassadenschnitt

Für alle Fassaden der Obergeschosse, ausgenommen Fassaden, die zum Innenhof orientiert sind gilt: alle Fenster, Türen, Belichtungsöffnungen und dgl. sind mindestens 2,40 m hoch auszuführen. Aufgrund von statischen Erfordernissen sind Unterschreitungen der Öffnungshöhen im untergeordneten Ausmaß zulässig.

Ein Fassadenschnitt ist im Maßstab 1:20 ist den Einreichunterlagen beizubringen.

Werbungen

Im ursprünglichen Bebauungsplan gab es keine Festlegungen zur Werbung. Nun wurde auf Festlegungen getroffen:

Werbeanlagen sind ausschließlich als Einzelbuchstaben an der Fassade montiert zulässig.

Werbeanlagen auf den Dächern sind unzulässig.

Für das Grundstück 1113, KG Gries ist je ein Steckschild im Ausmaß von 0,60m x 4,50m an der Annenstraßen-Fassade und der Eggenberger Gürtel-Fassade zulässig.

Werbepylone sind unzulässig.

Bezüglich der zulässigen Werbung wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben der RVSen 05.06.11 und 05.06.12 unbedingt zu berücksichtigen sind.

Bestehende Gebäude und Brücke über die Traungauer Gasse

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungs-Maßnahmen zulässig, ferner Änderungen des Verwendungszweckes entsprechend der Ausweisung im Flächenwidmungsplan sowie dementsprechende Umbauten, nicht jedoch Zubauten.

Dasselbe gilt für die Brücke. Eine neue Überbauung der Traungauer ist nicht zulässig.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 6 der VO)

Anbindung an das öffentliche Straßennetz

Die Hauptzufahrt erfolgt von der Annenstraße aus. Eine Zufahrt vom Eggenberger Gürtel ist nicht zulässig. Die PKW- Stellplätze müssen in Tiefgaragen untergebracht werden.

Die zukünftige Tiefgaragenzu- und Abfahrt ist möglichst weit von der Kreuzung Eggenberger Gürtel / Annenstraße abzurücken. Eine Fahrzeugbegegnung (Ein- und Ausfahrtsbereich) hat abseits der Flächen für den Fußgängerverkehr stattzufinden, wobei auch die Anordnung einer Abfertigungsanlage berücksichtigt werden muss.

Fahrradabstellplätze

Die Abmessungen und die Ausführungen eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13, zu entnehmen.

Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen (oberirdische Abstellflächen), ebenerdig (fahrend erreichbar), diebstahlhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Werden mehrere Baukörper geplant sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den NutzerInnen den kürzest möglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten. Die festgelegte, überwiegend gebäudeintegrierte Unterbringung der Fahrradabstellplätze im Nahbereich der Eingänge erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruchs.

Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen. Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert.

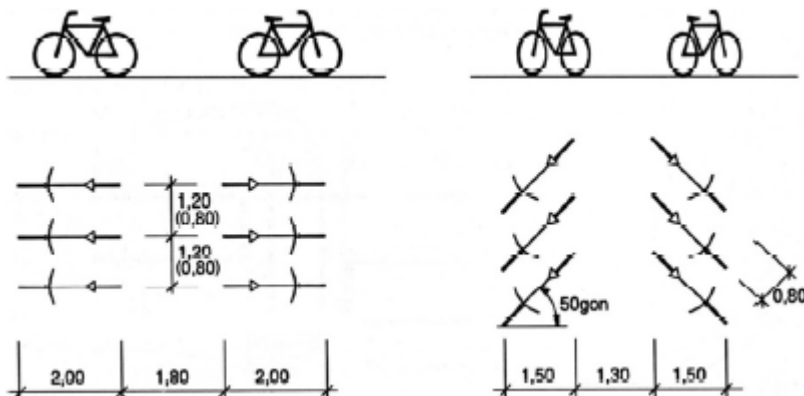


Abbildung 1: Maße für ebenerdige Fahrradaufstellflächen in m, Vgl.: RVS 03.02.13, S.54

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,...

Fluchtweg- Baukörper in der Annenstraße

Im Bereich der Annenstraße sollte der Abgang entfernt werden, um hier eine Radverkehrsführung im Zweirichtungsverkehr auf Gehsteigniveau anbieten zu können. Die Anordnung einer derartigen Verkehrsanlage ist auch bei der Planung etwaiger Gastgartenbereiche für das Hotel zu berücksichtigen!

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 7 der VO)

Baumpflanzungen

Bei Baumpflanzungen sind vor allem die Abstände zum aufgehenden Mauerwerk bzw. zu Auskragungen (z.B. Balkone) zu beachten. Daher gelten in Abhängigkeit von den jeweiligen Baumgrößen folgende Mindestabstände entsprechend den Freiraumplanerischen Standards:

Grundsätzlicher Pflanzabstand zu Büro- und Wohnraumfenster:

- Großkronige Bäume (1. Ordnung): mind. 10,0 m
- Mittelkronige Bäume (2.Ordnung): mind. 6,0 m
- Kleinkronige Bäume (3. Ordnung): mind. 3,0 m
- Schmale, säulenförmige Bäume: mind. 3,0 m

Abstand zu Mauern/kleineren Objekten mit Oberkante unter dem Kronenansatz: mind. 2,5 m.

Im Falle von straßenraumwirksamen mittel- bis großkronigen Bäumen (z.B. Allee) können die Abstände auf 4,5 – 6,0 m reduziert werden.

Je fünf oberirdischer Pkw-Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum in Verbindung mit den Stellflächen zu pflanzen. Dieser Richtwert gilt als Mindestvorgabe, umfangreichere Baumpflanzungen sind ausdrücklich erwünscht.

Bäume sind als Laubbäume Solitärhochstamm in Baumschulqualität mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Generell sind standortangepasste, robuste Pflanzenarten, die eine gute Überschirmung sicherstellen (großkronige Laubbäume), zu wählen.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

Oberflächenwässer

Die Entwässerung hat innerhalb der Bauplatzgrenzen zu erfolgen. Für die Oberflächenentwässerung sollen innovative Lösungen angedacht werden, die in einem Freiraumsystem integrierbar sind.

Tiefgaragenbegrünung

Die Mindestüberdeckungen für eine intensive Begrünung der unterbauten Flächen sind einzuhalten - die Vegetationsschicht hat mind. 1,00m zu betragen.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 05.14.1 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

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

Für den Gemeinderat:

(DI Bernhard Inninger)
(elektronisch unterschrieben)