

## **Änderung des 06.11.0 Bebauungsplan „Conrad-von-Hötzendorf-Straße – Obere Bahnstraße“**

VI. Bez., KG Jakomini  
GZ: A14-K-900/2006

Bearbeiter: DI Thomas Wagner

Graz, 12.12.2019  
Dok: Bebauungsplanung/06.11.1

### **Zur Fassung:**

GZ: A 14 – 032161/2005/0039

## **06.11.1 Bebauungsplan**

### **„Conrad-Von-Hötzendorf-Straße – Obere Bahnstraße“**

#### **1. Änderung**

VI. Bez., KG Jakomini

## **Beschluss**

### **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

#### **1. Ausgangslage**

Die Stadt Graz beabsichtigt, den rechtswirksamen 06.11.0 Bebauungsplan „Conrad-von-Hötzendorf-Straße – Obere Bahnstraße“, GZ: A14-K-900/2006-13 zu ändern.

Die Änderung des (jetzigen rechtswirksamen) 06.11.0 Bebauungsplanes, zur Fassung des (neu zu erstellenden) 06.11.1 Bebauungsplanes, 1. Änderung umfasst die Änderung der Verordnung und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk).

Das Bebauungsplangebiet weist gesamt eine Größe von ca. 21.925 m<sup>2</sup> (brutto) auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan idgF der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 -2,5 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungszonierungsplan) liegt der Bereich in einem Gebiet, für das durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich:

- Stadtzentrum/ Bezirks- und Stadtteilzentrum gem. §10, §11 4.0 STEK

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Gestaltungskonzept für das Areal nördlich des bestehenden Firmensitzes / Bürohauses der Styria Medien AG;  
Verfasser: PENTAPLAN ZT GmbH

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet einen Verdichtungsbereich im Sinne einer Zone neuer Urbanität anzustreben und zu entwickeln.

Mit dem Neubau der Stadthalle, der Messe Graz und dem Firmensitz der Styria Media Group AG hat der Bereich um den Gadollaplatz bzw. Messeplatz bereits eine städtebauliche Aufwertung erfahren.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der 06.11.0 Bebauungsplan auf Basis des vorliegenden Gestaltungskonzeptes durch das Stadtplanungsamt geändert.

Die Änderung der Bebauung kann aus städtebaulich-raumordnerischer Sicht positiv begutachtet werden. Durch die geplante Änderung entstehen keine Rückwirkungen auf Dritte.

## 2. Verfahren

Der ursprüngliche Bebauungsplan 06.11.0 „Conrad-von-Hötzendorf-Straße – Obere Bahnstraße“ wurde am 12.07.2006 rechtswirksam.

Die jetzige Änderung ist derart, dass sich bei gleichbleibender Gebäudehöhe bzw. Gebäude Gesamthöhe eine Verbesserung in der Ausnutzung hinsichtlich der maximalen Geschossanzahl ergibt und mit der Änderung der Baugrenzl原因en eine Sicherung der Freiräume und Grünflächen im Planungsgebiet gewährleistet werden.

Da weder die maximalen Gesamthöhen angehoben noch die Abstände der äußeren Baugrenzl原因en zur Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches verringert werden, hat die Bebauungsplan-Änderung keine Rückwirkung auf Dritte.

### Anhörung

Über eine geplante Änderung des 06.11.0 Bebauungsplanes wurden die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke vom 23. August 2019 bis zum 05. September 2019 (2 Wochen) angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

In diesem Zeitraum sind keine Einwendungen eingelangt.

### **Gegenstand der Änderung**

Der 06.11.0 Bebauungsplan „Conrad-von-Hötzendorf-Straße – Obere Bahnstraße“ hat sich in folgenden Punkten geändert:

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.

Die kursiv geschriebenen, durchgestrichenen Worte wurden gelöscht.

### **VERORDNUNG:**

#### **§ 7 BEBAUUNGSDICHTE**

Für die Errichtung von Hochhausgeschossen ist eine Überschreitung des im ~~3-0~~ Flächenwidmungsplan ~~2002~~ und ~~in § 2 der~~ in der Bebauungsdichteverordnung ~~1993~~ idgF festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baugrenzl原因en, Gebäudehöhen etc.) bis höchstens 2,9 zulässig.

## § 9 TRAUFENSEITIGE GEBÄUDEHÖHEN, DACHAUFBAUTEN

- (2) Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Geschossanzahlen, die traufenseitige Gebäudehöhe und der Höhenbezugspunkt eingetragen.  
Dabei gelten bezogen auf den Höhenbezugspunkt 346,07 (Schachtdeckeloberkante südlich des Hauses Conrad v Hötzendorfstraße 68). folgende maximale traufenseitige Gebäudehöhen:

Geschoßanzahl:	max. traufenseitige Gebäudehöhe:	max. Gesamthöhe:
bis max. <del>6G</del> <u>7G</u>	24,00 m	24,00 m

## § 12 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (3) Tiefgaragen können allfällige Bauplatzgrenzen überschreiten.

## § 13 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (6) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig, sofern dies der besondere Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteils nicht gebietet (z.B. Kindergarten).

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 29.06.2006 beschlossenen 06.11.0 Bebauungsplan „Conrad-von-Hötzendorf-Straße – Obere Bahnstraße“, GZ: A14-K-900/2006-13 bleiben aufrecht.

### PLANWERK:

Die Festlegung der bisherigen Geschoßanzahl von max. 6G bei gleichbleibender Gebäude- und Gesamthöhe wurde für das Planungsgebiet gemäß §9 (2) auf die Geschoßanzahl von max. 7G geändert.

Für das Planungsgebiet wurden innerhalb der Festlegungen des 06.11.0 Bebauungsplanes neue Baugrenzen ergänzt, um bei einer zukünftigen Bebauung entsprechende Freiflächen sicherzustellen. Zudem wurde die Grenze der unterschiedlichen Höhenzonen adaptiert und damit einhergehend die Fläche für die Errichtung von Hochhausgeschossen auf den südlichen bzw. südwestlichen Bereich des Planungsgebietes reduziert.

### ERLÄUTERUNGSBERICHT:

Der Erläuterungsbericht wurde betreffend die geänderten Inhalte ergänzt und berichtigt.

## 3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt in zentraler Lage in Graz, im Bezirk Jakomini. Das Bebauungsplanungsgebiet liegt westlich der Conrad-von-Hötzendorf-Straße und östlich der ÖBB-Bahntrasse. In nördlicher Richtung befindet sich der in Ost-West Richtung verlaufende Schönaugürtel, im Süden die ähnlich orientierte Fröhlichgasse.

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca.21.925 m<sup>2</sup> brutto auf.



Luftbild 1 (2015):  
Auszug aus dem  
Geo-Daten-Graz  
© Stadtvermessung  
Graz.

Die rote Umrandung  
markiert das  
Bebauungsplan-  
gebiet.

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Das Planungsgebiet liegt laut 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF) im Funktionsbereich „Stadtzentrum / Bezirks- und Stadtteilzentrum“.



Auszug aus dem  
Entwicklungsplan  
des 4.0  
Stadtentwicklungs-  
konzeptes (idgF).

Die blaue  
Umrandung  
markiert das  
Bebauungsplan-  
gebiet.

§ 10 ZENTRUM: Stadtzentrum

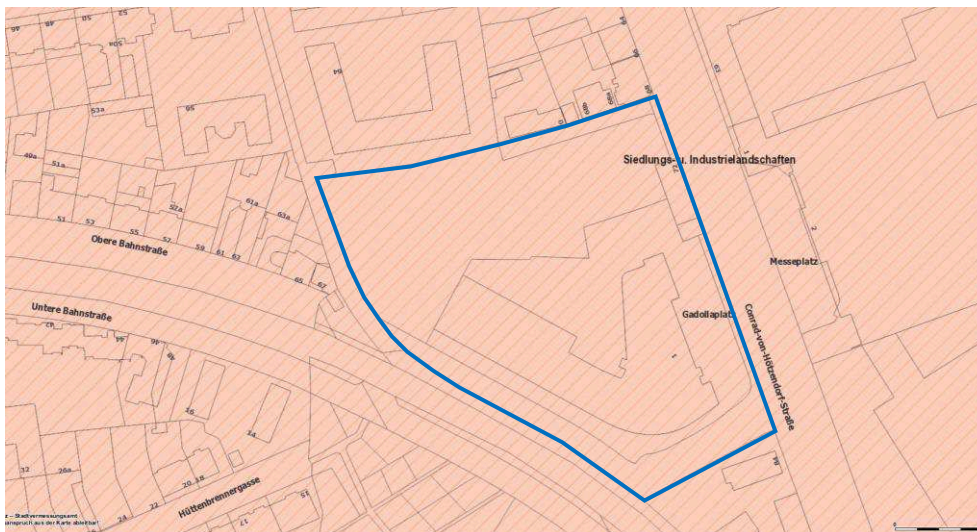
- (1) Stärkung der Funktionen des Stadtzentrums und seiner urbanen Mischung aus Verwaltung, Kultur, Tourismus, Einzelhandel, Freizeitgestaltung und Unterhaltung sowie Wohnen.
- (2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.
- (3) Erhaltung und Gestaltung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

## § 11 ZENTRUM: Bezirks- und Stadtteilzentrum

- (1) Versorgung der Wohngebiete durch Stärkung und bedarfsgerechte Ausstattung der Bezirks- und Stadtteilzentren mit den erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen.
- (2) Aufwertung der Bezirkszentren durch Gestaltung des öffentlichen Raumes, Erhaltung bzw. Verbesserung der Durchgrünung und Durchwegung.

### Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

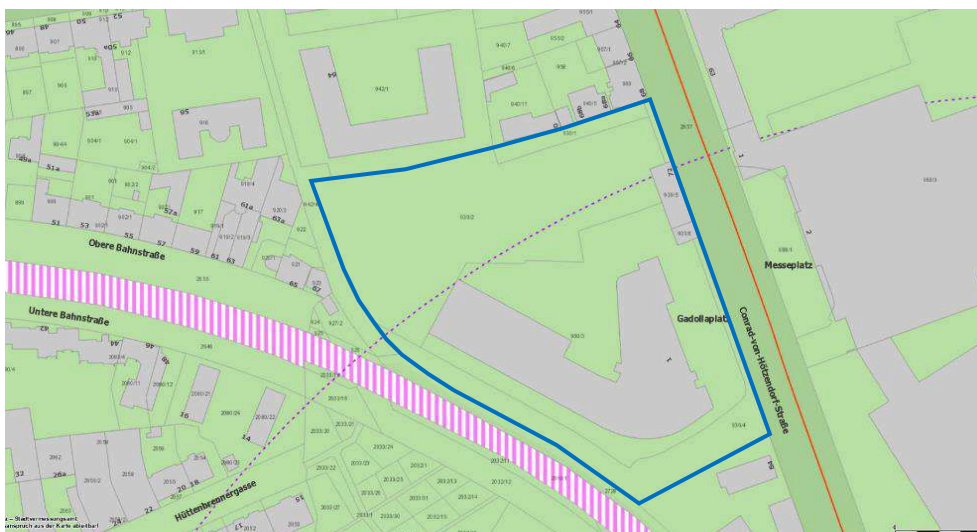
- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):  
Lage innerhalb der Kernstadt  
Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO



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

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):  
Keine Ausweisung
- Verkehr (Deckplan 3):



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

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

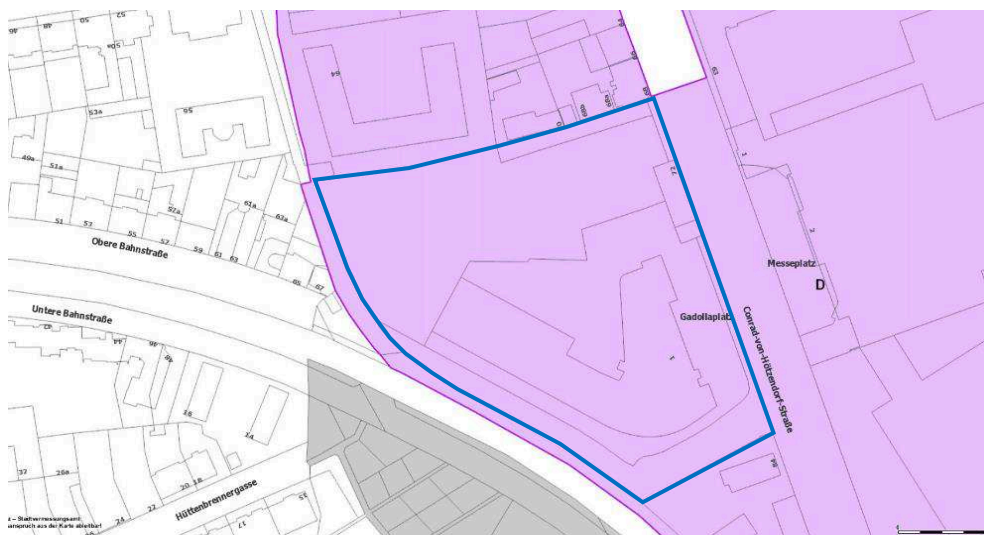
Das gesamte Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Kategorie 1 des 300 m – Einzugsbereiches (Luftlinie) der innerstädtischen Bedienqualität von öffentlichen Verkehrsmitteln. Das Bebauungsplangebiet befindet sich auch zur Gänze im Einzugsbereich Eisenbahn (1000m + 500m Radius-Luftlinie zur Bahnhaltestelle).

Kategorie 1 „Innerstädtische Bedienqualität“

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

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln in der Conrad-von-Hötzendorf-Straße durch Straßenbahnlinie 4 (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.

- Einkaufszentren (Deckplan 5):



Auszug aus dem Deckplan 5 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF).

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Kategorie D: Keine Einkaufszentren zulässig.

#### Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss – Sanierungsgebiet Lärm“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5.





Auszug aus dem Deckplan 1 Baulandzonierungsplan des 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:  
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.  
Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je 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):  
Keine Ausweisung
- Baulandmobilisierungsplan (Deckplan 4 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):  
Keine Ausweisung

#### Kartenbeilagen zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

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

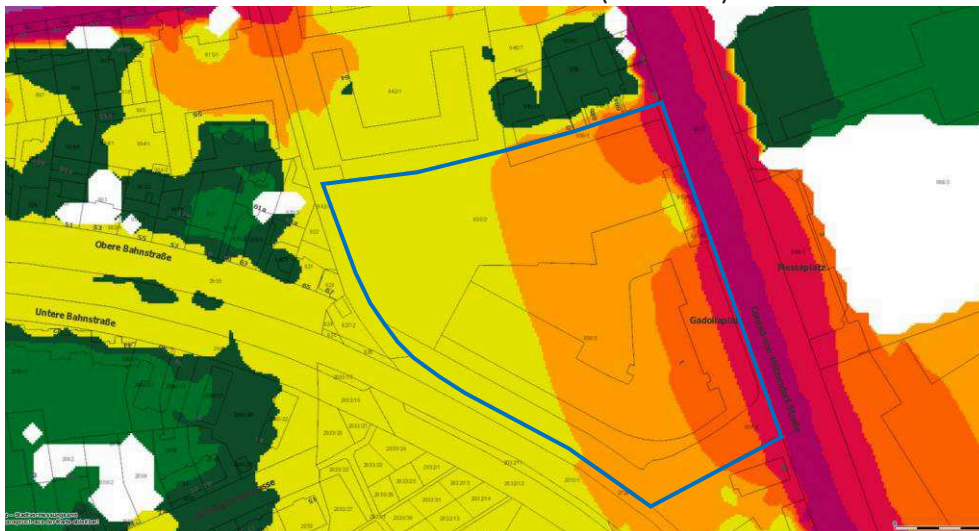




Auszug aus der Karte 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2A):



Straßenverkehrslärm

L<sub>A,eq</sub> in dB (Nacht)

Light Green	30 - 35
Green	35 - 39
Dark Green	39 - 44
Yellow	44 - 49
Orange	49 - 54
Red-Orange	54 - 59
Red	59 - 64
Dark Red	64 - 69
Purple	69 - 74
Dark Purple	74 - 79
Dark Blue	79 - 80

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

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



Bahn/Fluglärm

L<sub>A,eq</sub> in dB (Nacht)

Light Green	50
Green	55
Dark Green	60
Yellow	65
Orange	70
Red-Orange	75
Red	80
Dark Red	85
Purple	90
Dark Blue with Dotted Pattern	60 Fluglärm

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

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):



Auszug aus der Karte 6 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Es erfolgt der Hinweis, dass für das Bebauungsplangebiet archäologische Fundstellen ausgewiesen sind.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017:

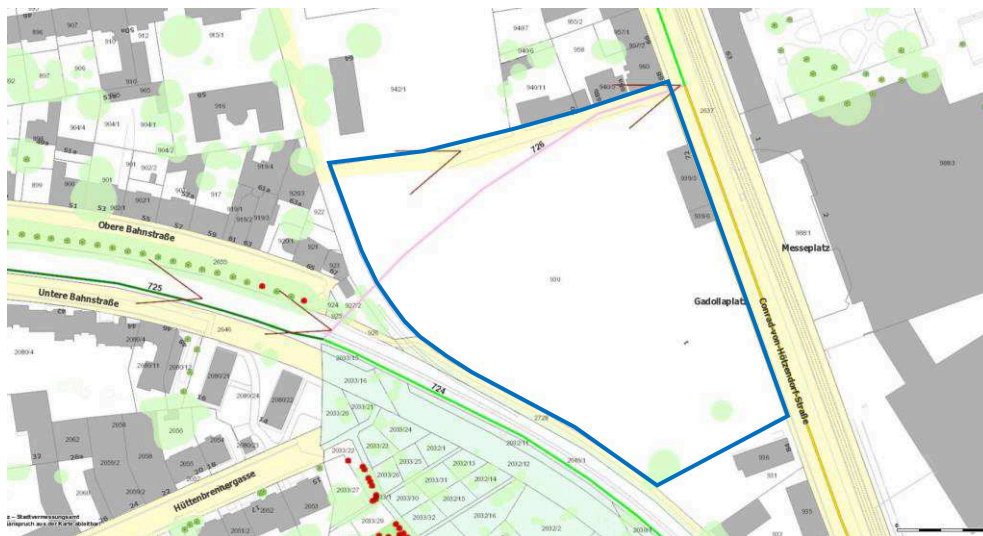


Auszug aus dem Kommunalen Energie Konzept 2017 (KEK).

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)*
- Kurz- mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025)*

## Grünes Netz Graz



Auszug aus dem Grünen Netz Graz.

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Wie aus dem Grünen Netz Graz (GNG) ersichtlich ist, soll der Straßenraum entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße gestalterisch aufgewertet und vorhandene Grünelemente erhalten bzw. gepflegt werden. Im nördlichen Bereich des Planungsgebietes sollen eine neue Grünverbindung hergestellt werden. Entlang der ÖBB-Bahntrasse ist eine Aufwertung bzw. Verbesserung der bestehenden Grünverbindung vorgesehen.

## Stadtklimaanalyse:



Auszug aus der Klimatopkarte.

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Engere Stadtbereiche mit großer Bebauungsdichte  
(Zentrum und Gründerzeitgürtel)

- Klimatopkarte:

Gründerzeitgürtel mit noch starker Überwärmung (Nord)

Blockbebauungszone mit mäßiger Überwärmung (Süd)

Industrie- und Gewerbeflächen mit starker Aufheizung tagsüber; hoher Versiegelungsgrad

Flurwinde (bedeutend für die südlichen und westlichen Bereiche von Graz), häufig Windscherung mit dem darüber strömenden Murtalabwinde, Nebelverfrachtung vom Grazer Feld in das Stadtgebiet, Mächtigkeit 30-70 m, Windgeschwindigkeit 0,5-1,5 m/s

- Klimatische Besonderheiten:  
Wärmeinselbereich mit dichter Verbauung, nachts Murtalabwinde, mit Frischluftzufuhr aus den Seitentälern
- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse:  
Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen, Gebäudeausrichtung gemäß nächtlicher Strömungsrichtung

- **Situierung und Umgebung**

**Großräumige Lage:**

Das Planungsgebiet liegt ca. 1 km südlich des Jakominiplatzes im Nahbereich des Messeareals. Westlich wird das Planungsgebiet von der Conrad-von-Hötzendorf-Straße, eine der stadträumlich wichtigsten Verkehrs- und Erschließungsachsen, und östlich von der ÖBB-Bahntrasse begrenzt.

Die städtebauliche Struktur des umliegenden Gebietscharakters kann als räumlich-funktional zusammenhängender Bereich verstanden werden, der sich als Schnittpunkt der Stadtentwicklung zwischen der geordneten gründerzeitlichen Blockrandbebauung nördlich des Schönaugürtels, der kleinteiligen, vorstädtischen Bebauung entlang der Münzgrabenstraße und der lockeren, durchgrünten Bauungsform gegen Süden, welche als eine Art „Zwischenstadt“ von verschiedenen genutzten Einzelparzellen bestimmt ist, zusammensetzt.

Bezugnehmend auf die städtebauliche Studie „Räumliches Leitprojekt – Der Messequadrant“ bietet der Bereich der Grazer Messe und die angrenzenden disponiblen Baulandflächen alle Voraussetzungen, um Arbeiten Wohnen, Freizeit und Erholung sowie moderne Kongress- und Veranstaltungsmöglichkeiten in zentraler Stadtlage zu vereinigen.

Die Liegenschaft 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.



Luftbild 1 (2015):  
Auszug aus dem  
Geo-Daten-Graz  
© Stadtvermessung  
Graz.

Blick in Richtung  
Norden.  
Die rote Umrandung  
markiert das  
Bebauungsplan-  
gebiet.

### Kleinräumige Umgebung:

#### Im Norden:

Nördlich des Planungsareals bestehen die Gebäude Conrad-von-Hötzendorf-Straße 68, 68a und 70, welche von dieser erschlossen werden. Die Gebäudehöhen schwanken von ca. 9,0 m bis ca. 18,50 m. Westlich davon befindet sich eine siebengeschossige, U-förmige Wohnanlage jüngerer Datums, die über dem südlichen Längsbauteil ein zusätzliches Penthouse-Geschoss aufweist. Weiter nördlich, in Richtung Stadtzentrum, folgt die beginnende, gründerzeitliche Bebauung. Entlang des in Ost-West Richtung verlaufenden Schönaugürtels sind Wohngebäude als Blockrandstruktur in überwiegend geschlossener Bauweise mit Gebäudehöhen von ca. 17,50 m und Gesamthöhen von ca. 23,0 m erkennbar.



Foto 1  
Blick vom Planungsgebiet in Richtung Nordosten



Foto 2:  
Blick vom Planungsgebiet in Richtung Norden

#### Im Süden:

Im Süden grenzen die Bürogebäude Conrad-von-Hötzendorf-Straße 84 und 86 an. Diese Gebäude weisen Gebäudehöhen von ca. 27,0 bzw. ca. 24,5 m auf. Im Umfeld dieser offenen Bauungsstruktur sowie weiter südlich im Bereich der Kreuzung Fröhlichgasse/Conrad-von-Hötzendorf-Straße sind vor kurzem zwei markante Bürogebäude errichtet worden, die sich über eine 1-geschossigen Sockelspange mit den Bestandsgebäuden verbinden.

Am südlichen Ende der Spange an der Kreuzung Conrad-von-Hötzendorf-Straße/Fröhlichgasse befindet sich der höchste Baukörper (9 Geschoße) mit einer Maximalhöhe von 38,0 m und markiert so den prominenten Eckbauplatz. Am nördlichen Ende der Spange wird sein etwas niedrigeres Gegenstück situiert (6 Geschoße, Maximalhöhe 27,5 m). Zusammen mit dem Bestandsgebäude (max.28m) entsteht so eine fallende Höhenstaffelung nach Norden, um dem Styria Hochhaus eine entsprechende Solitärstellung zu belassen.



Foto 3:  
Kreuzung Conrad-von-Hötzendorfstraße/Fröhlichgasse  
Blick Richtung Nordwesten



Foto 4:  
Blick vom Planungsgebiet in Richtung Südosten

Im Osten:

Östlich gegenüber dem Planungsgebiet liegt das Messeareal mit dem markanten Vordach (Höhe von ca. 19,0 m und eine Gesamthöhe von ca. 24,0 m) der Stadthalle und einem durch den Vorplatz erweiterter Straßenraum. Zwischen Messehalle und Fröhlichgasse befindet sich eine große, asphaltierte Freifläche. Diese wird durch sehr spartanische Grün- und Makadamflächen sowie Bepflanzungen gegliedert. Der nördlich der Messehalle angebaute, quadratische Bürotrakt erreicht eine Gebäudehöhe von ca. 32,0 m.



Foto 5:  
Blick vom Planungsgebiet in Richtung Südosten



Foto 6:  
Kreuzung Conrad-von-Hötzendorfstraße/Fröhlichgasse  
Blick Richtung Nordosten

Im Westen

Westlich der ÖBB-Bahntrasse folgt eine Kleingartensiedlung, daran anschließend mehrgeschossige Wohnbauten.

Im Bereich der Oberen Bahnstraße sind 2- bis 4-geschossige Wohngebäude in zumeist geschlossener Bebauungsweise als Blockrandstruktur erkennbar, wobei die Typologie durch mehrere Baulücken und Gebäudebestände im Innenhof gestört wird.



Foto 7:  
Blick vom Planungsgebiet in Richtung Nordwesten



Foto 8:  
Blick entlang der Oberen Bahnstraße in Richtung  
Nordwesten



Foto 9:  
Blick auf Planungsgebiet in Richtung Südosten



Foto 10:  
Blick von der Conrad-von-Hötzendorfstraße auf  
Planungsgebiet in Richtung Südwesten

- **Topographie**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbilddauswertung annähernd eben.

- **Baumbestand**

Es weist eine mäßige Bestockung mit Laubbäumen auf. Entlang der südlichen und westlichen Grenze des Bebauungsplangebietes sind straßenbegleitende Baumreihen vorhanden, der nördliche Bereich wird von weitläufigen, parkähnlichen Freiflächen mit mehreren kleineren Einzelbäumen definiert.

- **Gebäudebestand**

Im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes erstreckt sich das neu errichtete Styria Media Center, welches durch seine vertikale Akzentuierung den Gebietsbereich prägt. Der Gebäudekomplex ist ca. 20 m von der Conrad-von-Hötzendorf-Straße zurückgesetzt und weist mit 15 Geschossen eine Höhe von ca. 60 m auf. Die Ausbildung dieses Bürohochhauses ist als Reaktion bzw. Pendant auf das großflächige, liegende Bauvolumen der Stadthalle zu verstehen und stellt in seiner gekrümmten Grundrissform ein, die Stadtgestalt prägendes Element dar.

Die zur Conrad- von-Hötzendorf-Straße auskragende Baumasse ruht auf einer 2-geschoßigen, L-förmigen Sockelzone, die als solche den Bezug zum Hochhaus bzw. zur umgebenden Bebauung herstellt. Im Bereich östlich der Bahntrasse verjüngt sich der rückwärtige Teil dieser Sockelzone in seiner Höhe und wird als Hochgarage genutzt.

Entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße ist der ausgedehnte Vorplatz des Styria Media Center durch Bäume, Sträucher und Sitzgelegenheiten gestaltet. Im nördlichen Anschluss befindet sich ein 2-geschossiger Längsbaukörper mit Flachdach, der teilweise gewerblich genutzt wird und einen groben Mangel in der städtebaulichen Bebauungsstruktur darstellt.

Im Planungsgebiet befinden sich folgende Bestände:

(Hinweis: Höhenermittlung laut Luftbilddauswertung der Stadtvermessung 2015, Höhenbezug straßenseitig).

Gadollaplatz 1

2- bzw. 15-geschoßiges Gebäude

Gebäudehöhe: ca. 60,00 m

Gesamthöhe: ca. 60,00 m

Conrad-von-Hötzendorf-Straße 72

2-geschoßiges Gebäude

Gebäudehöhe: 7,00 m

Gesamthöhe: 7,00 m

- **Umwelteinflüsse, Lärm**

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

- **Infrastruktur**

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

Kinderbetreuungseinrichtungen:

- WIKI Kinderkrippe/Kindergarten Styria, Gadollaplatz 1, Lage im Planungsgebietes
- Volkshilfe Kinderkrippe/Kindergarten Messequartier, Klosterwiesgasse 101a, Entfernung ca. 400 m
- Kinderkrippe/Kindergarten Kunterbunt, Fröhlichgasse 8, Entfernung ca. 500 m
- Städt. Kinderkrippe Fröhlichgasse, Fröhlichgasse 90, Entfernung ca. 490 m
- Städt. Kindergarten Widowitzgasse, Widowitzgasse 11, Entfernung ca. 470 m
- WIKI Kinderkrippe/Kindergarten Himmelgrün, Neuholdaugasse 18, Entfernung ca. 730 m
- GiP Kindergarten Hafnerriegel, Hafnerriegel 37a, Entfernung ca. 670 m
- Städt. Kindergarten Münzgrabenstraße, Münzgrabenstraße 16, Entfernung ca. 850 m
- Städt. Kinderkrippe/Kindergarten Friedrichgasse, Friedrichgasse 28, Entfernung ca. 980 m

Schulen und Horte:

- Volksschule Graz-Brockmann, Brockmanngasse 119, Entfernung ca. 570 m
- Volksschule Graz-Schönau, Neuholdaugasse 93, Entfernung ca. 620 m
- Volksschule Graz-Krones, Münzgrabenstraße 18, Entfernung ca. 820 m
- BORG u. BHAK/BHAS Monsbergergasse, Monsbergergasse 16, Entfernung ca. 590 m
- HBLW für Mode Graz, Ortweinplatz 1, Entfernung ca. 660 m
- Ausbildungszentrum für soziale Berufe, Wielandgasse 31, Entfernung ca. 670 m
- IFAP Institut für angewandte Pädagogik, Kastelfeldgasse 27, Entfernung ca. 670 m
- BHAK/BHAS Grazbachgasse, Grazbachgasse 71, Entfernung ca. 900 m
- BG/BRG Pestalozzistraße, Pestalozzistraße 5, Entfernung ca. 1000 m
- Städt. Hort Pestalozzistraße, Pestalozzistraße 59, Entfernung ca. 620 m
- Städt. Hort Kronesgasse, Kronesgasse 3, Entfernung ca. 920 m

Fachhochschulen/Universitäten:

- Techn. Universität Graz, Campus Neue Technik, Entfernung ca. 980 m
- Techn. Universität Graz, Campus Inffeld, Entfernung ca. 1000 m



**Sozialeinrichtungen:**

- Frühförderung Lebenshilfe Graz, Conrad-von-Hötzendorfstraße 37a, Entfernung ca. 370 m
- Verein ZEBRA, Interkulturelles Beratungs- und Therapiezentrum, Schönaugürtel 29, Entfernung ca. 420 m
- Lebenshilfe Service B+, Anzengrubergasse 6-8, Entfernung ca. 550 m
- Neuland Projekt, Jugend am Werk, Neuholdaugasse 68, Entfernung ca. 570 m
- INPUT Gemeinnützige GmbH, Brockmanngasse 61, Entfernung ca. 620 m
- Verein Kinderwohl, Winkelgasse 2, Entfernung ca. 690 m
- IKJF-Institut für Kind, Jugend und Familie, Moserhofgasse 42, Entfernung ca. 800 m
- Familienberatung der Lebenshilfe Graz, Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a, Entfernung ca. 400 m
- Betreutes Wohnen Messe 1 & 2, Münzgrabenstraße 84b, Entfernung ca. 530 m
- Pflegeheim HKP Residenz, Neuholdaugasse 34, Entfernung ca. 650 m
- Sozialmedizinischer Pflegedienst-Heimhilfe, Münzgrabengürtel 10, Entfernung ca. 740 m
- Rotes Kreuz, Stützpunkt Jakomini, Münzgrabenstraße 151, Entfernung ca. 830 m
- Frauenwohnheim der Stadt Graz, Hüttenbrennergasse 41, Entfernung ca. 400 m
- Heilpädagogische Familienberatungsstelle, Raiffeisenstraße 46, Entfernung ca. 590 m

**Dienstleistung und Handel:**

- BILLA AG, Schönaugasse 141, Entfernung ca. 360 m
- Hofer KG, Schönaugasse 121, Entfernung ca. 360 m
- SPAR Supermarkt, Conrad-von-Hötzendorf-Straße 37a, Entfernung ca. 390 m
- MERKUR Markt, Schönaugürtel 26, Entfernung ca. 440 m
- Schönau-Apotheke, Schönaugasse 106, Entfernung ca. 360 m
- Kronen-Apotheke, Conrad-von-Hötzendorf-Straße 28, Entfernung ca. 430 m
- Postfiliale, Münzgrabenstraße 84a, Entfernung ca. 530 m

- **Erschließung/Verkehr**

Das Bebauungsplanungsgebiet liegt im öffentlichen Gemeindestraßennetz und wird im Osten von der Conrad-von-Hötzendorf-Straße begrenzt. Entlang der westlichen Grenze des Planungsgebietes verläuft im Bereich der Oberen Bahnstraße ein Geh- und Radweg.

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.

- Straßenbahnlinie 7 bzw. 13, Haltestelle Stadthalle in der Conrad-Von-Hötzendorf-Straße, ca.10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Straßenbahnlinie 5, Haltestelle Jakomingürtel in der Conrad-Von-Hötzendorf-Straße, ca. 10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Der S-Bahnhof „Ostbahnhof“ befindet sich in ca. 330 m Entfernung.

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die angrenzende Straße (Conrad-von-Hötzendorf-Straße).

### Radverkehr / Fußwege

Gehsteige bzw. Gehwege sind entlang des Bebauungsplangebietes vorhanden. Über die Conrad-von-Hötzendorf-Straße sowie dem Geh- und Radweg in Verlängerung der Oberen Bahnstraße 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 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>

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

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

(siehe dazu Planwerk, §§ 5-11 der VO)

### Planungsidee

Als Planungsidee und Reaktion auf die Stadthalle (großflächiges, liegendes Bauvolumen) und das auskragende Dach mit dem darunter befindlichen öffentlichen Messeplatz wird auf der gegenüberliegenden Straßenseite (also im Bebauungsplanungsgebiet) durch Zurückweichen der möglichen Bauvolumina ein Pendant bzw. eine Weiterentwicklung angestrebt und damit eine beidseitige Ausweitung der Conrad-von-Hötzendorf-Straße erreicht. Dieser (neue) Vorplatz soll einen urbanen Charakter aufweisen und ist auf eine Fläche von ca. 110 x 20 m in Summe also auf ca. 2.200 m<sup>2</sup> ausgelegt.

Die Ausbildung eines vertikalen Akzentes an dieser Stelle, stellt eine städtebauliche Reaktion in Form eines, die Stadtgestalt prägenden Elementes dar. Die Begründung dafür ist in der städtebaulichen Studie *Städtebauliches Leitprojekt – Der Messequadrant* ausführlich dargelegt.

Im Folgenden wird daraus auszugsweise zitiert (alle Zitate in *Kursivschrift*):

*“Der Messequadrant“ ist die Bezeichnung für ein städtebauliches Hoffungsgebiet in zentraler Lage von Graz (gemeint sind der Bereich der Grazer Messe und die angrenzenden disponiblen Baulandflächen).*

**Das Gebiet des Messequadranten weist folgende für eine aktive Stadtentwicklung prädestinierte Fakten auf:**

*Zentrumsnähe mit bester öffentlicher Erschließung  
Hoher Grünbestand und die Nähe zur Erholungsachse Mur  
Neue, qualitätsvolle Stadthalle mit Strahlkraft  
Beste städtische „Repräsentationsadresse“ – Erschließungsachse Conrad-von-Hötzendorf-Straße  
Einbettung in vitale Wohnbezirke  
Angebot neuer Messe-, Kongress- und Veranstaltungsaktivitäten  
Ansiedlungschancen für affine Nutzungen*

**Anzustrebende Umsetzung der Potentiale:**

*Verkehr:  
Verlängerung der Straßenbahnlinie 4  
Regionalbahnausbau  
Ausbau des Geh- und Radwegenetzes  
Schaffung dauerhafter Öffnungen von Durchgängigkeiten  
Großzügige Zufahrten zu den Arealen*

**Der öffentliche Raum:**

*Erweiterung des öffentlich nutzbaren Raumes  
Verbesserter benutzerfreundlicher urbaner Stadtraum  
Ergänzung des Grünbestandes bzw. Anlegung von Baumreihen  
Erweiterung des bestehenden Messeplatzes*

**Die Stadtgestalt:**

*Repräsentatives Erscheinungsbild durch Setzen stadtgestaltprägender Elemente insbesondere eine baulichen Höhenentwicklung - Hochhaus - gegenüber der Stadthalle / Messeturm*

*Das äußere Hauptmerkmal des Hochhauses, die Höhe, ist dementsprechend von den lokalen Standorten geprägt und örtlich ausverhandelt. Im Räumlichen Leitprojekt wird der neue Messeplatz gegenüber der Stadthalle für ein „Messehochhaus“ definiert. Aufgrund der Auswirkungen einer derartigen Bebauungsform auf die Stadtgestalt, die Funktion im direkten Umfeld sowie auf die Gebäude in der Nachbarschaft (Beschattung) ist dieses Thema ein wesentlicher Bestandteil des Räumlichen Leitprojektes.*

*Unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen welche im Bebauungsplanverfahren festzulegen sind bzw. im Bauverfahren zu konkretisieren sind, kann aus der Errichtung eines „Messehochhauses“ ein öffentlicher Mehrwert für soziale, stadtstrukturelle, stadtgestalterische und wirtschaftliche Belange geschöpft werden.*

Neben der vertikalen Akzentuierung ist eine, in der Höhenzonierung deutlich niedriger, umfassende Sockelzone vorgesehen, die als solche, den Bezug zum Hochhaus bzw. zur umgebenden Bebauung herstellt.

**Zu § 5 Bebauungsweise**

Festgelegt wird die offene, gekuppelte bzw. geschlossene Bebauungsweise innerhalb der Baugrenzlinsen. Mit dieser flexibel gehaltenen Festlegung wird eine zukünftige Verteilung der Baumassen auf die beiden Bauplätze generell ermöglicht.

### Zu §6 Baugrenzlinien, Höhenzonierungslinien

Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Unterschreitungen der Gebäudeabstände sind, wenn überhaupt möglich, durch die Festlegung der Baugrenzlinien, der Geschoßanzahl und der Gebäude- bzw. Gesamthöhen definiert.

Die am Bauplatz mögliche Baumasse gliedert sich in den Bereich einer Sockelzone mit der maximalen Gebäudehöhe = Gesamtgebäudehöhe von 24,0 m und in den Hochhausbereich mit der maximalen Gebäudehöhe von 60,0 m. In zentraler Lage des Planungsgebietes wird zudem eine zusammenhängende öffentlich nutzbare Freifläche definiert, die als Quartierpark für die Allgemeinheit ausformuliert wird.

Gebäudeabstände Sockelzone zu den Bebauungsplangrenzen:

Der Sockelzonenbereich weicht im Norden 16,0 m, im Nord- bzw. Südwesten 10,0 m, im Osten 20,0 m und im Süden 20,0 m von den Bebauungsplangrenzen ab.

Gebäudeabstände Hochhaus zu den Bebauungsplangrenzen:

Die einen „vertikalen Akzent“ ermöglichende Zone weicht im Südwesten 10,0 m, im Süden 16,0 bzw. 20,0 m, im Osten 1,0 m und im Norden gemäß Planwerk von den Bebauungsplangrenzen zurück.

### Zu §7 Bebauungsdichte

Im Zusammenhang mit der Situierung des Bauplatzes, ausgewiesen als Standort für einen vertikalen Akzent und der Lage an einer der stadträumlich wichtigsten Verkehrsachse sowie in Zusammenhang mit der sich aus der örtlichen Situation und Ausbildung der Stadthalle samt Messeplatz ergebenden Platzsituation, ist die Ausschöpfung der Bebauungsdichte bis zum maximalen Ausmaß von 2,9 für die Errichtung von Hochhausgeschossen zulässig.

Unter diesen Aspekten ist eine Bebauungsdichteerhöhung im Sinne einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung begründbar. Der Gebietsbereich verfügt über eine gute Ausstattung mit Infrastruktur und die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Kategorie 1, mit Innerstädtischer Bedienqualität) spricht für die, nach den Kriterien der Bebauungsdichteverordnung zu begründenden Dichteüberschreitung.

### Zu §8 Bebauungsgrad

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

### Zu §9 Traufenseitige Gebäudehöhen, Dachaufbauten

Die am Bauplatz mögliche Baumasse gliedert sich in den Bereich einer Sockelzone mit der maximalen Gebäudehöhe = Gesamtgebäudehöhe von 24,0 m und in den Hochhausbereich mit der maximalen Gebäudehöhe von 60,0 m.

Für die Sockelzone gilt eine Geschoßanzahl bis max. 7G, für die Hochhauszonierung eine Geschoßanzahl bis max. 15G.

Mit dem Verkleiden von allfälligen, nutzungsbedingten Haustechnikanlagen wird die Qualität des Erscheinungsbildes gesichert.

### Zu §10 Formale Gestaltung von Gebäuden

Hinsichtlich der Ausbildung von Hochhausgeschossen beträgt die maximale Bruttogeschossfläche maximal 1.800 m<sup>2</sup>.

Lage des Hochhauses im Bebauungsplanungsgebiet:

Aus den städtebaulichen Überlegungen – Räumliche Beziehung zur Stadthalle („großflächig, liegende Baumasse“), markante Linienführung des Stadthallenvordaches, Minimierung der Beschattung von Nachbarliegenschaften – ist die Errichtung der vertikalen Dominante, so weit als möglich im Süden des Bebauungsplanungsgebietes anzusiedeln.

### Zu §11 Festlegungen aus stadtklimatologischer Sicht

Zur Frage der Stadtklimatologie wurde ein Gutachten von Univ. Prof. Dr. Reinhold Lazar eingeholt (Zitate auszugsweise):

*Die Höhe des geplanten Gebäudes spielt nur eine untergeordnete Rolle, da in der Höhe eine Umströmung des Gebäudes erfolgt, die mit zunehmender Höhe über Grund besser erfolgt, da ja auch die Windgeschwindigkeiten mit der Höhe zunehmen.*

*Es ist sogar besser, bei der Planung die anderen zusätzlich geplanten Gebäude (mit bis zu 6 Geschossen) entsprechend der Richtlinie (planerische Empfehlungen) in der Karte der planerischen Hinweise in Hinblick auf eine günstige Durchlüftung zu gestalten und eventuelle Bauflächenverluste über die Höhe des Hochhauses zu kompensieren.*

Für die Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung ergeben sich somit folgende Aspekte:

- *Die Form von Hochhäusern ist so zu wählen, dass windbedingter Strömungswiderstand minimiert wird. Die Hauptachse von Hochhäusern ist in die Hauptwindrichtung, inkludierend einen Spielraum von höchstens 45°, ausgehend von Nord-Süd bis Nordwest-Südost, auszurichten. Andernfalls ist im Baubewilligungsverfahren ein klimatologisches Gutachten zum Projekt vorzulegen.*
- *Flachdächer bis zur Gebäudehöhe von 24,00 m, sind in Summe zu mindestens 50% der Fläche zu begrünen und auf Dauer begrünt zu erhalten. Davon ausgenommen sind Terrassen, Dachkonstruktionen als Glaskonstruktionen sowie Ausbildungen technischen Erfordernisses wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser, Vordächer u.dgl.*

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

(siehe dazu Planwerk und §§ 4 u. 12 der VO)

Zur Frage der Verkehrserschließung des Bebauungsplanungsgebietes wurde ein verkehrstechnisches Gutachten von ZIS + Verkehrsplanung Sammer & Partner, Dr. Dipl.-Ing. Gerald Röschel eingeholt. Hierin wurde die verkehrstechnische Beurteilung inklusive des Leistungsfähigkeitsnachweises erbracht.

In sämtliche verkehrsplanerische Fragen war das Amt für Verkehrsplanung einbezogen.

Die Verkehrstechnische Stellungnahme auszugsweise zitiert:

*Im Bereich des Sportklub-Platzes ist die Errichtung eines Bürogebäudes geplant, am angrenzenden Stadtwerke-Grundstück eine Wohnbebauung. Für diese neuen Nutzungen wurde, aufbauend auf vorhandenen Überlegungen der Stadt Graz und der Messe Graz (Verkehrskonzept Messequadrant 2004), die zusätzliche Verkehrsbelastung durch die neuen Nutzungen ermittelt und die Verkehrserschließung geplant.*

*Die Erschließung des Sportklub-Platzes soll über die Obere Bahnstraße und über eine Zufahrt von der Conrad-von-Hötzendorf-Straße (Zufahrt aus allen Richtungen, Ausfahrt nur nach Süden) erfolgen.*

*Die interne Erschließung erfolgt über eine Verbindungsstraße entlang der Bahn.*

*Eine Überprüfung der Leistungsfähigkeit (inklusive der zusätzlichen Verkehrsbelastungen durch die neuen Nutzungen) hat ergeben, dass die Kreuzung Schönaugasse – Schönaugürtel und die Kreuzung Zufahrt Sportklub-Platz – Conrad-von-Hötzendorf-Straße auch unter Berücksichtigung einer entsprechenden Koordinierung für die geplanten Nutzungen ausreichend leistungsfähig sind. Bei der Detailplanung der VLSA Sportklub-Platz-Zufahrt – Conrad-von-Hötzendorf-Straße ist darauf zu achten, dass diese mit der VLSA Conrad-von-Hötzendorf-Straße – Fröhlichgasse koordiniert wird, um Behinderungen und KFZ-Rückstau zu vermeiden.*

*Die zusätzliche VLSA (bzw. die Verschiebung der bestehenden Fußgänger-Druckknopfampel) stellt eine zusätzliche Störung des Verkehrsablaufes in der Conrad-von-Hötzendorf-Straße dar. Durch die berechnete Leistungsfähigkeit und die vorgeschlagene Koordinierung der neuen Anlage mit der VLSA an der Kreuzung Conrad-von-Hötzendorf-Straße – Fröhlichgasse können diese Störungen des Verkehrsablaufes geringgehalten werden.*

Festzustellen ist: Ein Durchstich von der Oberen Bahnstraße zur Conrad-von-Hötzendorf-Straße ist derzeit nicht vorgesehen.

Der Geh- und Radweg im Bereich der Conrad-von-Hötzendorf-Straße wird im Süden mit dem Bebauungsplanungsgebiet und nach Westen weiterführend, mit dem Nord-Süd verlaufenden Geh- und Radweg zusammengeschlossen.

#### Ruhender Verkehr (siehe dazu § 12 der VO)

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. Tiefgaragen können allfällige Bauplatzgrenzen überschreiten. Offene KFZ-Abstellplätze oder KFZ - Abstellplätze mit Schutzdächern sind nur im untergeordneten Ausmaß zulässig.

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

(siehe dazu § 13 der VO)

Im Sinne der Baulanddurchgrünung und der Schaffung von adäquaten, der städtischen Lage angemessenen und begrüneten Freiräume sind die Bäume gemäß Eintragung im Bebauungsplan zu pflanzen und zu erhalten. Mit Baumreihen bepflanzte Grünstreifen begleiten die im Planwerk eingetragenen Erschließungswege. Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume und Unterbrechungen der Grünstreifen für Erschließungszwecke sind zulässig.

Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat 2 m zu betragen. Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.

Für Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0m<sup>2</sup>, beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m<sup>2</sup> herzustellen.

Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Pflanz- bzw. Baumachsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Die Innenbereiche der Anlage sollen für allgemeine Grünanlagen und für Kleinkinderspielflächen genutzt werden. Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. Die siedlungsinternen Grünflächen sind fachgerecht anzulegen und zu erhalten.

Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen. Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken. Zusätzlich sind Geländemodellierungen bis max. 0,5 m zulässig.

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden. Innerhalb des Planungsgebietes ist der Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% festgelegt.

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zumindest extensiv zu begrünen.

Die Festlegung zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) soll hohe, den Ausblick einengende Situationen vermeiden, die Schaffung von zusammenhängenden Grünflächen ermöglichen und damit eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit der räumlichen Wirkung sichern. Eine Abgrenzung der siedlungsöffentlichen Freiflächen ist nicht zulässig.

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

## **7. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 u. 15 der VO)

- Der 06.11.1 Bebauungsplan „Conrad-von-Hötzendorf-Straße – Obere Bahnstraße“, 1. Änderung 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.

Für den Gemeinderat:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger  
(elektronisch unterschrieben)