

GZ: A14-044510/2018/0002

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Vanessa Bauer

Graz, 09.07.2020

Dok: Bebauungsplanung/05.02.3

05.02.3 Bebauungsplan

„Hauptbahnhof - Süd“, 3. Änderung

V.Bez., KG Gries

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 23.03.2020 hat Herr KommR Mag. Christian-Michael Lammel als Eigentümer der Grundstücke 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1104, KG 63105 Gries, einen Antrag auf Änderung des 05.02.2 Bebauungsplanes gestellt.

In der 3. Änderung wurde eine mögliche abgetreppte Bebauung im Innenhof mit ca. 35,00 m entlang des Eggenberger Gürtels 10, 14 und 18 auf eine Gebäudetiefe von 13,50 m reduziert, um zur Verbesserung des Wohnumfeldes einen begrünten Innenhof zu schaffen. Die Gebäudehöhen wurden in diesem Bereich sowie gegenüber entlang des Eggenberger Gürtels 11, 13 und 15 von 20,00 m auf 22,50 m erhöht.

Zudem wurden die Verordnung, die zeichnerische Darstellung (Plan) und der Erläuterungsbericht textlich sowie plantechnisch an die geltenden Rechtsgrundlagen (4.0 Stadtentwicklungskonzept, 4.0 Flächenwidmungsplan, 1.0 Räumliches Leitbild) angepasst.

Es gab inhaltliche Änderungen im Verordnungstext, um die Gestaltung einer angemessenen Bebauung sowie ökologische Verbesserungen zu erzielen.

Das Bebauungsplangebiet weist gesamt eine Größe von ca. 30.114 m² auf.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan idgF ist das Ziel des Bebauungsplanes, eine geordnete bauliche Entwicklung im Sinne der Ausweisung „Kerngebiet“ sicherzustellen.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen der Stadt Graz wird der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes sind:

- Abschluss des Europaplatzes mit einer deutlichen vertikalen Akzentuierung der Ecke Eggenberger Gürtel – Annenstraße.

- Unterstreichung der Entwicklungsachse Annenstraße durch eine stadtauswärts gerichtete, die Finkengasse überbrückende, max. 20 m hohe Randbebauung sowohl als Platzabschluss als auch Fassung des freistehenden Hotel Daniel.
- Geschäftspassage entlang des Eggenberger Gürtels, belebte Erdgeschosszonen.
- Herstellen einer abschirmenden Bebauung zum ÖBB – Gebäude.
- Revitalisierung der Innenhöfe und Vorgärten
- Gestaltung einer „Torsituation“ im Bereich Eggenberger Gürtel und Niesenbergergasse.
- Blockrandbebauung zur Verbesserung des Wohnumfeldes (straßenbegleitende Bebauung, reduzierte Gebäudetiefen, begrünte Innenhöfe)
- Gestaltung einer angemessenen Bebauung aufgrund der zentralen und bedeutsamen Lage (Stadtzentrum)
- Ökologische Verbesserungen, Verbesserung des Kleinklimas durch Dachbegrünung, Beschränkung der Bodenversiegelung, Erhöhung des Grünanteils, Revitalisierung der Innenhöfe und Vorgärten

2. Verfahren

Die grundbürgerlichen EigentümerInnen der im Bebauungsplangebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke und die für die örtliche Raumplanung zuständige Abteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung wurden bis zum 15. Juni 2020 angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

Während der Anhörungsfrist erfolgte eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Während der Anhörungsfrist bis zum 15. Juni 2020 langten 4 Einwendungen bzw. 2 Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein.

ÄNDERUNGEN DES BEBAUUNGSPLAN-ENTWURFES GEGENÜBER DEM ANHÖRUNGSENTWURF

Nach juristischer und fachlich vertiefter Prüfung und auf Basis der Einwendungen wurden folgende Punkte ergänzt bzw. korrigiert:

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.

Die kursiv geschriebenen, durchgestrichenen Worte wurden gelöscht.

VERORDNUNG

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

(1) Die festgelegten Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.

§ 9 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

(6) Bei Neubauten mit Hotelnutzung sind je Mieteinheit zwischen 0,1 und 0,19 PKW-Abstellplätze herzustellen. Für das Personal ~~sollen sind~~ 10-15 Abstellplätze am Bauplatz ~~vorgesehen werden~~ herzustellen. Zusätzlich ~~sollen sind~~ Fahrradabstellplätze für Gäste in geeigneter Menge ~~zur Verfügung gestellt werden~~ herzustellen.“

§ 14

- (1) Mit Inkrafttreten dieser Verordnung ~~treten tritt~~ die Verordnungen des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 21.07.1994, mit welcher der 05.02.0 Bebauungsplan „Hauptbahnhof Süd“ beschlossen wurde, vom 30.09.2004, mit welcher der 05.02.1 Bebauungsplan „Hauptbahnhof Süd“, 1. Änderung und vom 09.08.2018, mit welcher der 05.02.2 Bebauungsplan „Hauptbahnhof Süd“, 2. Änderung beschlossen wurde, außer Kraft.

PLANWERK

Die Grenze der unterschiedlichen Höhenzonen auf Höhe des Kreuzungsbereiches Eggenberger Gürtel – Niesenberggasse wurde im Planwerk eindeutig dargestellt.

Der erhaltenswerte Baumbestand wurde im Planwerk nachgetragen.

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Der Erläuterungsbericht wurde betreffend den geänderten Inhalten ergänzt und berichtigt.

3. Bebauungsplangebiet

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):



Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF).

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

§ 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.

§26 gem. 4.02 STEK (seit 22.03.2018 rechtswirksam)

BAULANDDURCHGRÜNUNG

- (21) Durchgrünung des Stadtgebietes insbesondere durch:

- Begrünung von Lärmschutzwänden und Stützmauern
- Intensive Begrünung von Tiefgaragen
Die oberste Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und anderen nicht überbauten unterirdischen Räumlichkeiten ist niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 70 cm zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Abminderungen sind punktuell bzw. bei fehlender technischer Machbarkeit zulässig.

- (22) Erhalt des Grundwasserhaushaltes insbesondere durch

- Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz
Begründete Ausnahmen sind unter Einholung eines städtebaulichen Gutachtens zulässig.

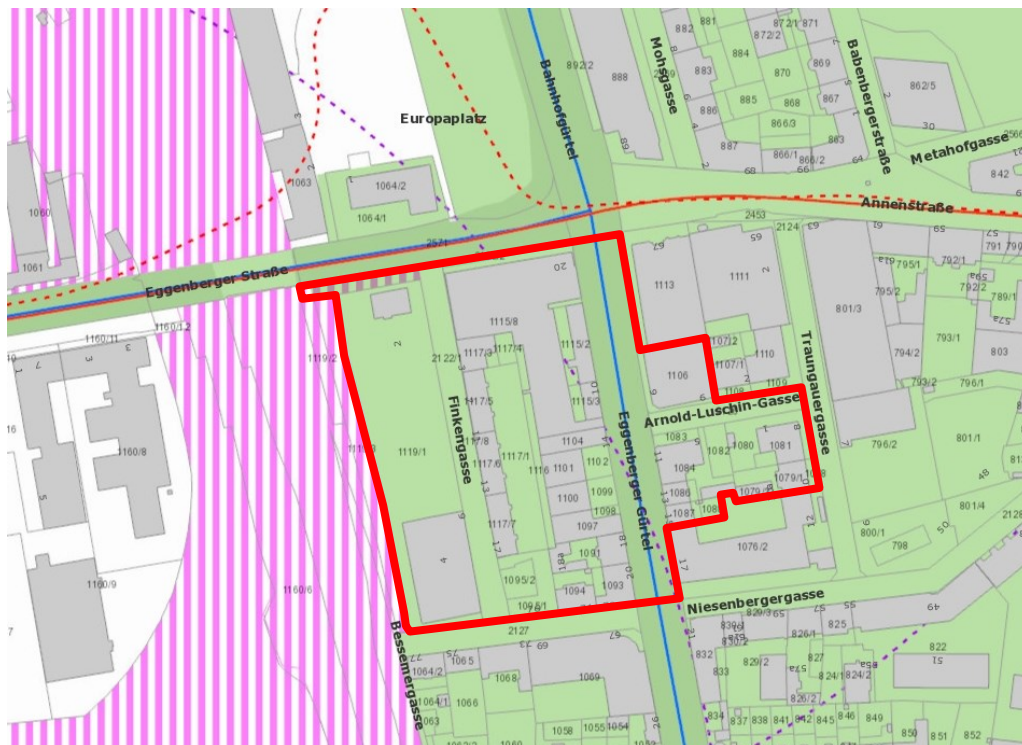
- (24) Forcierung von begrünten Dächern zur Wasserretention und zur Verbesserung des Kleinklimas insbesondere durch

- Begrünung von neu errichteten Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 10°
Davon ausgenommen sind zusammenhängende Dachflächen einer baulichen Anlage mit einem Dachflächenausmaß unter 300 m², sofern die Dachbegrünung nicht zur Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erforderlich ist. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden.
Für die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen kann die Behörde darüber hinaus Ausnahmen erteilen.
Innerhalb der Grazer Altstadtsschutzzone sind Ausnahmen auf Basis eines Gutachtens der Altstadterhaltungskommission zulässig.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

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

- Verkehr (Deckplan 3):



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

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

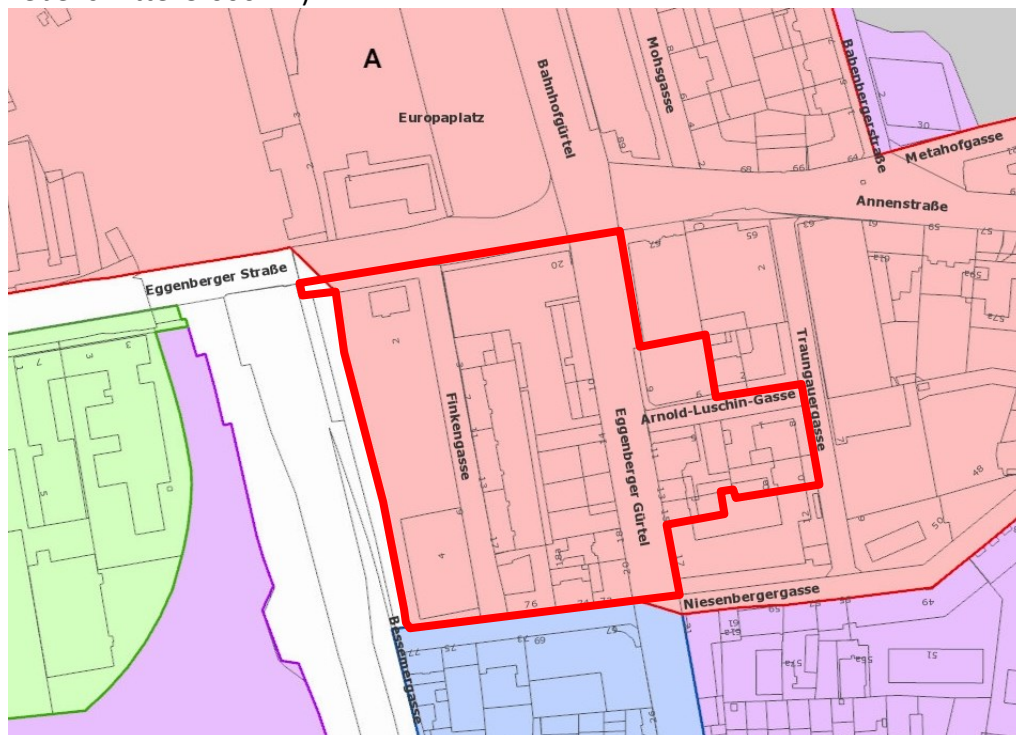
Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):

„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 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

- Bereichstypenplan
Blockrandbebauung gem. § 4



Auszug aus dem Bereichstypenplan des 1.0 Räumlichen Leitbild.

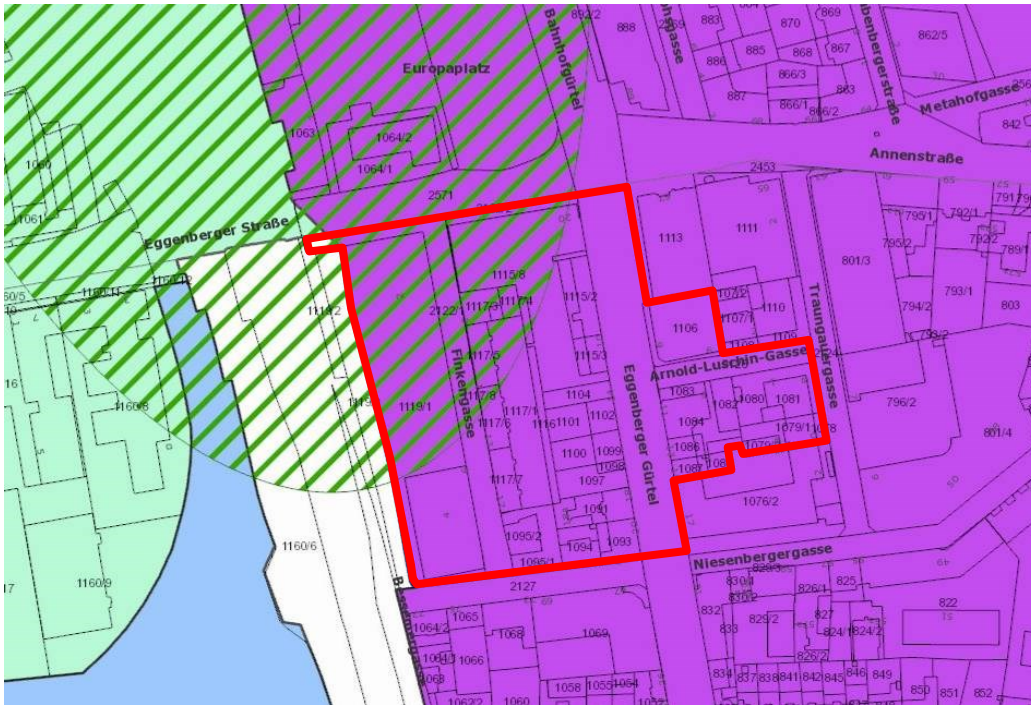
Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Charakteristik Blockrandbebauung: straßenbegleitende und straßenraumbildende Bebauung mit begrünten Höfen und teilweise mit begrünten Vorgärten, meist durchgehende Bauflucht, häufig einheitliche Traufhöhe.

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps Blockrandbebauung:

- Bauungsweise: geschlossen
 - Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend
 - Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen
 - Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe
 - Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage (im Neubaufall), keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten
 - Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden
- Deckplan 1 Teilraumabgrenzungen – Entwurf: Teilraum 3 – Murvorstadt Lend – Gries

Die grüne Schraffur stellt die Hochhausstandorte gemäß § 10 dar.



Auszug aus dem Deckplan 1 Teilraum-abgrenzungen des 1.0 Räumlichen Leitbilds.

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:



Auszug aus dem Kommunalem Energie Konzept 2017.

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Bebauungsplangebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) in der Nutzung „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5. Teilweise Lage innerhalb des Sanierungsgebietes Lärm.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die blau punktierte Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

§ 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.

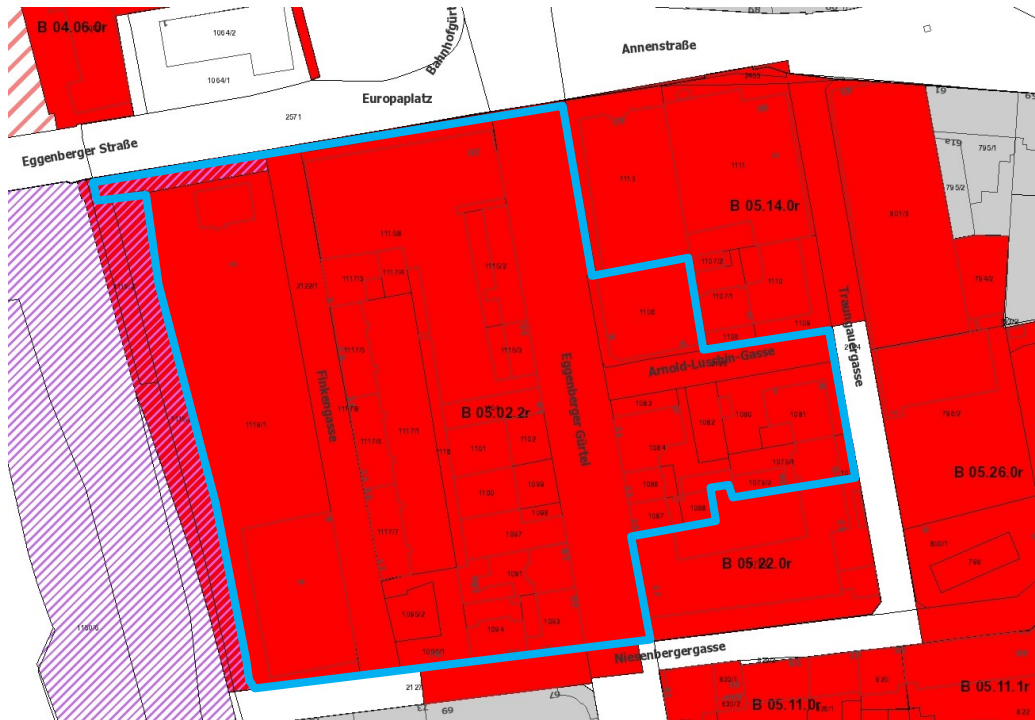
Gem. ÖAL Richtlinie Nr. 36/1997 und Ergänzungen 2001 gelten je Baulandkategorie gem. § 30 STROG 2010 folgende Planungsrichtwerte.

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 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Für den gegenständlichen Bereich gibt es einen rechtswirksamen Bebauungsplan 05.02.2 „Hauptbahnhof - SÜD“, 2. Änderung – Rechtswirksamkeit 09.08.2018.



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

Die blaue Umrandung markiert das gegenständliche Bebauungsplangebiet.

- Beschränkungszone 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 m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Kartenbeilagen zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Das Bebauungsplangebiet liegt im kommunalen Entsorgungsbereich.
- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2A):



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

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



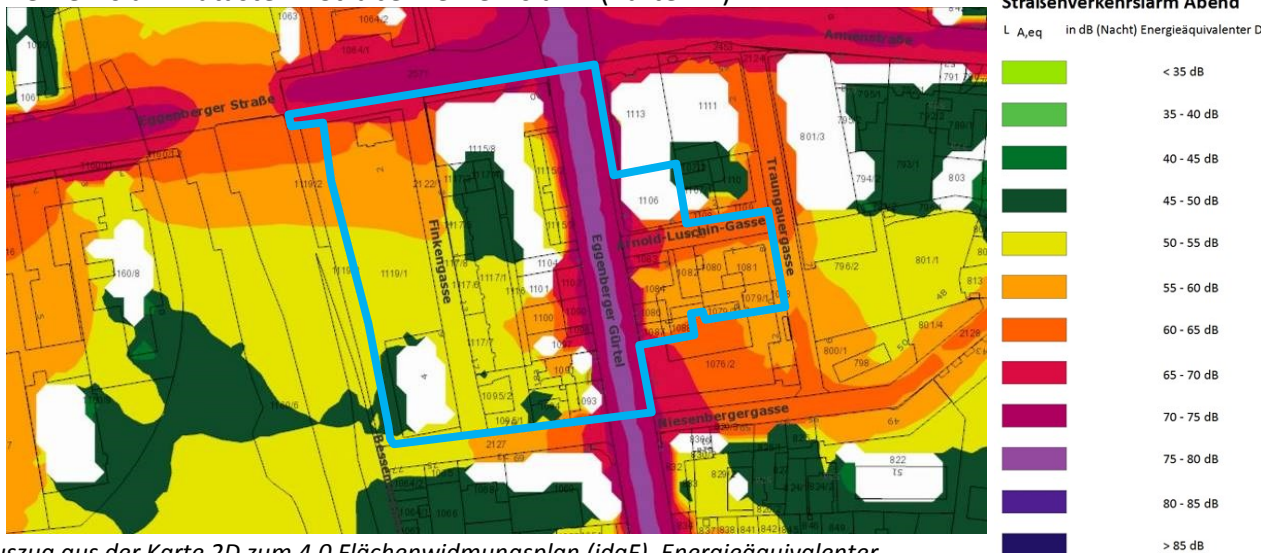
Auszug aus der Karte 2B zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF). Die rote Umrandung markiert das Baugebungsplangebiet.

- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2C):



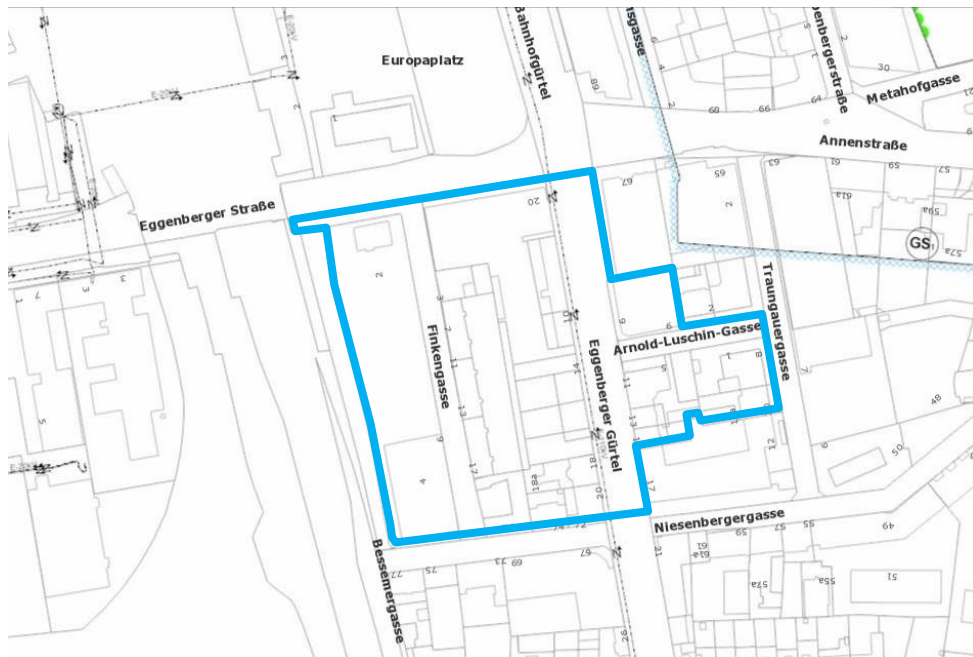
Auszug aus der Karte 2C zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF). Energieäquivalenter Dauerschallpegel 6:00 – 19:00 Uhr. Die blaue Umrandung markiert das Baugebungsplangebiet.

- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2D):



Auszug aus der Karte 2D zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF). Energieäquivalenter Dauerschallpegel 19:00 – 22:00 Uhr. Die blaue Umrandung markiert das Baugebungsplangebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):
Entlang des Eggenberger Gürtels verläuft ein Hochspannungserdkabel (E-KV 110).
Das Bebauungsplangebiet liegt im Grundwasserschongebiet 1.



Auszug aus der Karte 6
zum 4.0
Flächenwidmungsplan.

Die blaue Umrandung
bezeichnet das
Bebauungsplangebiet.

Grünes Netz Graz



Auszug aus dem
Grünen Netz Graz.

Die blaue
Umrandung
markiert das
Bebauungsplan-
gebiet.

Das Grüne Netz in der vorliegenden Form wurde am 19.04.2007 vom Gemeinderat einstimmig beschlossen und bildet die fachliche Grundlage für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung, sowie auch für diverse Behördenentscheidungen.

Es ist ein klares Bekenntnis zur Grünstadt Graz, zu einem urbanen Naturerlebnis und einer auf die Maßstäblichkeit und Erlebnisfähigkeit des Menschen abgestimmten Stadtentwicklung.

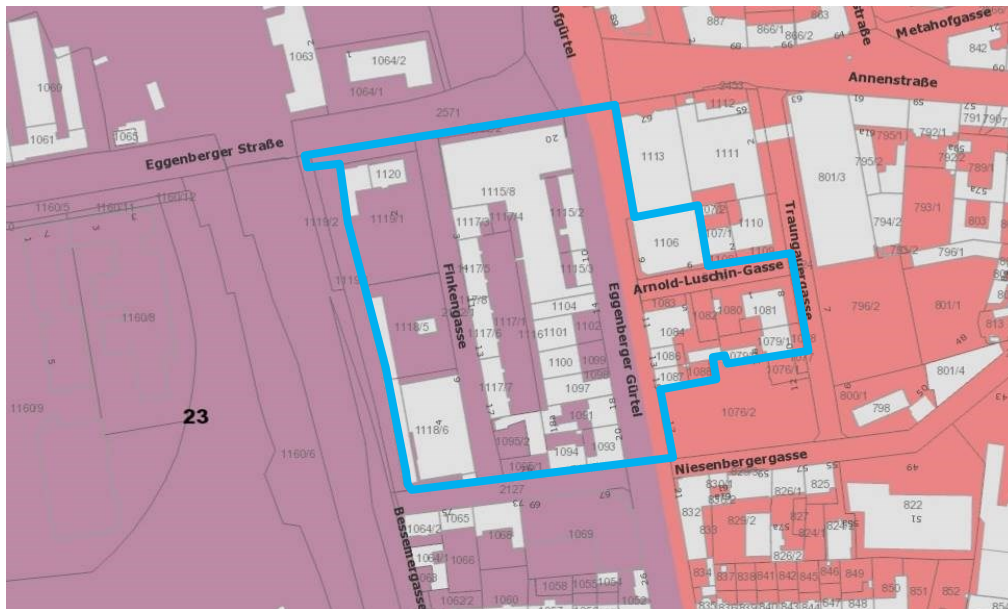
Wie man an Hand des vorliegenden Ausschnittes (gelbe Linie mit schwarzen Außenlinien) aus dem Grünen Netz Graz (GNG) erkennen kann, soll die Hauptverkehrsstraße – Eggenberger Gürtel aufgewertet werden (Straßenräume gestalterisch aufwerten, vorhandene Grünelemente erhalten/pflegen).

Entlang der Annenstraße soll die Grünverbindung erhalten und die Wegverbindung hergestellt werden (gelbe Linie) (Bestand erhalten / Fuß-/Radweg errichten/öffnen).

Entlang der Finkengasse soll die Grünverbindung hergestellt / errichtet werden. Sämtliche Funktionen sollen verbessert und hergestellt werden (rosarote Linie). Im Kreuzungsbereich Finkengasse / Niesenberggasse soll die Grünverbindung aufgewertet / verbessert werden (hellgrüne Linie). Die Funktionen sollen in dem Bereich aufgewertet / verbessert werden.

Entlang des Eggenberger Gürtels soll die Hauptverkehrsstraße aufgewertet werden (Straßenraum gestalterisch aufgewertet werden, vorhandene Grünelemente erhalten / pflegen).

Stadtklimaanalyse:



Auszug aus der Klimatopkarte.

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Nr. 23. Wohnen mit Einschränkungen, Industrie- und Gewerbegebiete (violette Schraffur)

- Klimatische Besonderheiten:
Industrie- und Gewerbeflächen mit starker Erwärmung tagsüber, Emissionen (auch von Kunden und Angestellten/Verkehr)
- Planerische Empfehlungen:
Begrünung von Parkplätzen, Anschluss an Fernwärme oder Ferngas

Nr. 1. Engerer Stadtbereich mit großer Bebauungsdichte

- Klimatische Besonderheiten:
„Wärmeinselnbereich mit dichter Bebauung, nachts Murtalabwind“
- Planerische Empfehlungen: „Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen“

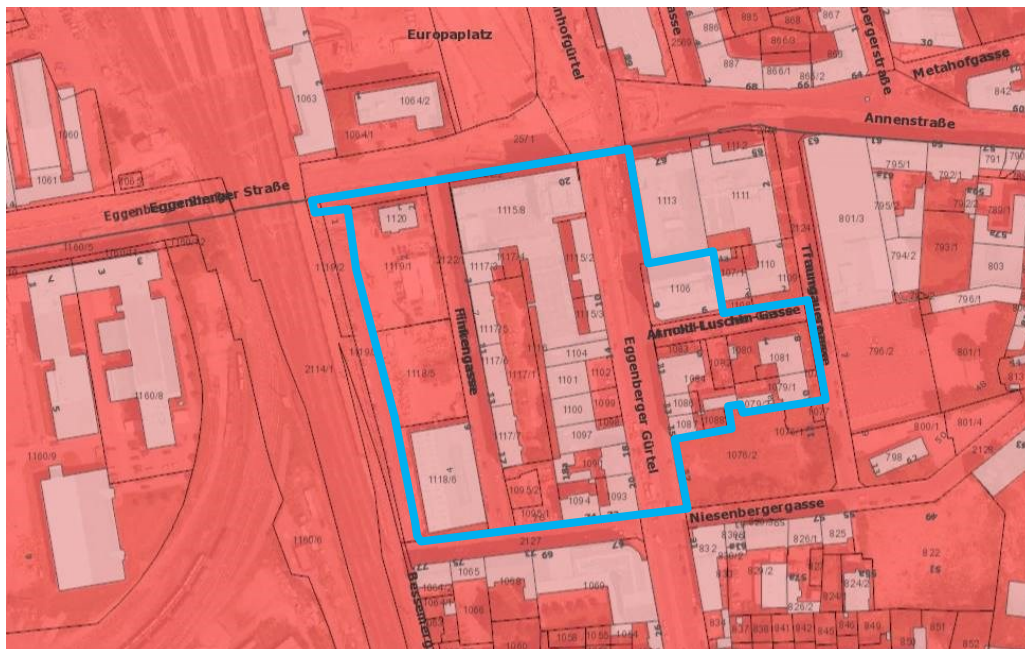
Neigungskarte:



Neigungskarte: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die blau punktierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Sicherheitsstadtkarte Belastungskategorien: Bombenblindgängerkataster der Stadt Graz:

Das Bebauungsplangebiet ist von der roten Zone betroffen.



Auszug aus dem Bombenblindgängerkataster.

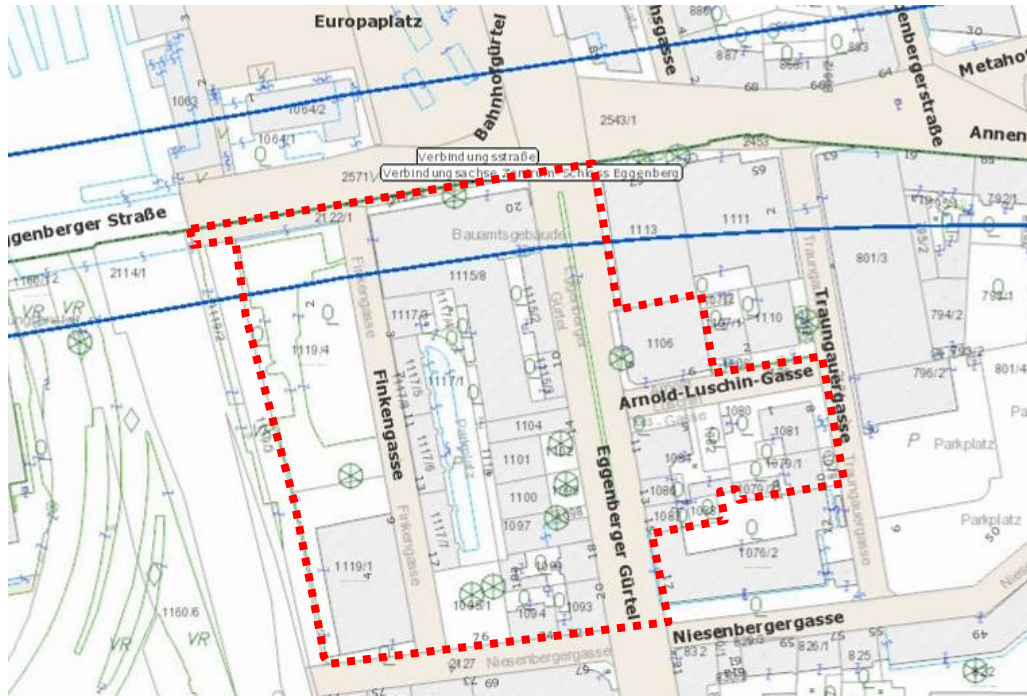
Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung
- Grundwasserschongebiet 1

Managementplan Weltkulturerbe:

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Pufferzone Verbindungsachse vom Historischen Zentrum nach Schloss Eggenberg.



Auszug aus dem Managementplan Weltkulturerbe.

Die rot punktierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

• **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

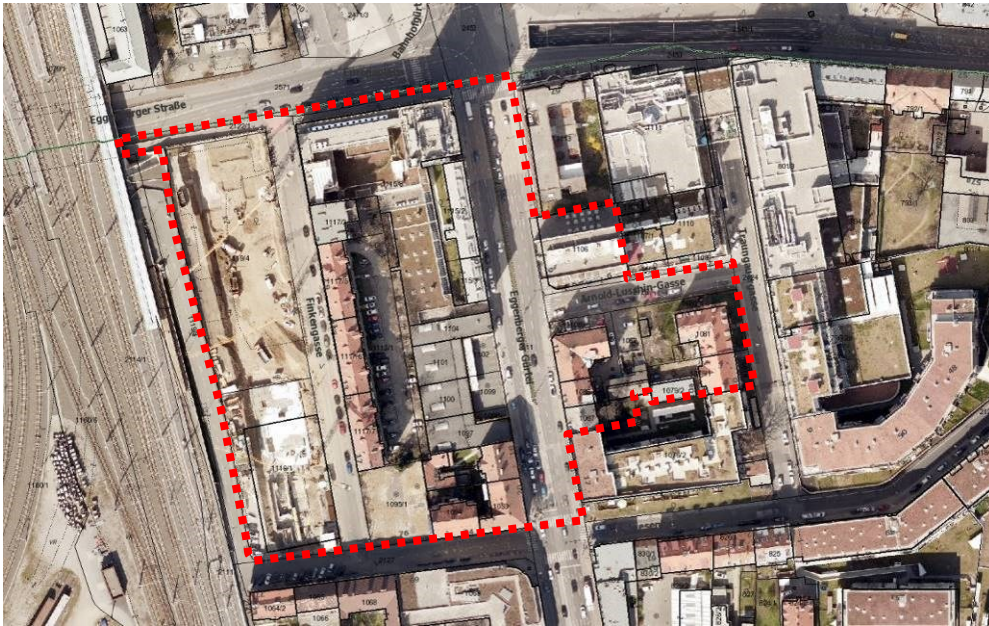
Das Bebauungsplangebiet befindet sich südlich des Grazer Hauptbahnhofes im Bezirk Gries, umfasst eine Gesamtfläche von 30.114 m² und wird von den Straßenzügen Annenstraße, Traungauer Gasse, Niesenberggasse und der westlich liegenden Eisenbahnfläche der ÖBB begrenzt.

Der Gebietsbereich ist vor allem von mehrgeschossigen Wohn- und Bürogebäuden geprägt. Der Bereich südlich der Annenstraße zwischen Eggenberger Gürtel und der westlichen Bahnfläche der ÖBB liegt an einer visuell und funktionell bedeutenden Stelle, welche im baulichen Umfeld durch folgende Gebäude und Einrichtungen geprägt wird:

- Komplex des Grazer Hauptbahnhofes mit vorgelagertem Europaplatz
- Hotel Daniel, 8-geschossig, Gebäudehöhe ca. 25,30 m.
- Gebäudekomplex des Hotel Europa, 6-geschossig – davon 2-geschossige Sockelausbildung (Erdgeschoss mit Hotelloobby, Geschäftsnutzung sowie der unterirdischen Geschäftspassage – „Annenpassage“), Gebäudehöhe ca. 20,60 m – darüber liegendes Technikgeschoss Gebäudehöhe ca. 24,50 m.
- Geschäftsgebäude – C&A, Erdgeschosssockel, darüber 3 Obergeschosse und ein Dachgeschoss, es wird gerade ein geladener, einstufiger Realisierungswettbewerb abgehalten mit dem Ziel der Erlangung von Bebauungsvorschlägen für ein Hotel mit mindestens 220 Zimmern

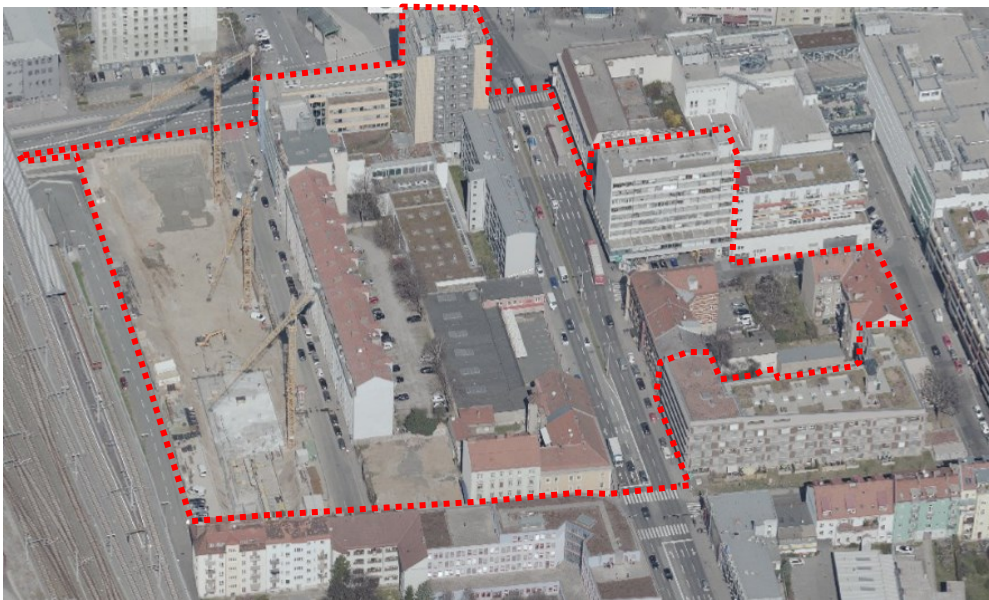
- Südlich des Geschäftsgebäudes „C&A Mode GmbH & Co. KG“ schließt ein 2-geschossiger Baukörper direkt in gekuppelter Bauweise an, darauf aufgesetzt ist ein 7-geschossiger Bauteil, der zu Wohnzwecken genutzt wird.
- Östlich des Geschäftsgebäudes „C&A Mode GmbH & Co. KG“ schließt das Bestandsgebäude des Möbelhauses „Leiner“ an, im Erdgeschoss ist ein Lebensmittelmarkt der „Merkur Warenhandels AG“ angesiedelt.
- Entlang der Annenstraße wird der Gebietsbereich unter anderem durch die Geschäfts- und Wohnbebauungen bzw. durch gründerzeitliche Althausbebauungen geprägt.
- Bahnfläche der ÖBB mit Gebäuden und Gleisanlagen. In Zusammenhang mit der Vershubtätigkeit entstehen Lärmemissionen auf die angrenzenden Nachbarschaften. Längs des Eggenberger Gürtels (Bundesstraße 67 – Trassenbreite bis ca. 25,00 m) entwickelte sich ein Gemengelage von Geschäfts-, Gewerbe- und Wohnnutzung
- 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.
- In Anschluss an das Bürohochhaus ist entlang der westlichen Straßenseite des Eggenbergergürtels ein 6-geschossiges Wohngebäude mit straßenseitigen Balkonen und flachgeneigtem Dach erkennbar.
- In weiterer Folge besteht auf der Liegenschaft Eggenberger Gürtel 14 eine gewerbliche Nutzung in Form eines KFZ-Fachbetriebes. Der Gebäudekomplex ist hauptsächlich erdgeschossig, teilweise 2-geschossig und weicht im mittleren Bereich von der Straßenfluchtlinie zurück, sodass eine großflächig versiegelte Fläche zum Parkieren entsteht.
- Entlang der Annenstraße, Finkengasse, Niesenberggasse und der westlichen Bahnfläche der ÖBB ist im Norden ein Hotel „IntercityHotel“ mit ca. 229 möblierten Hotelzimmereinheiten und im Süden im Anschluss ein Studentenwohnheim Smartments Student mit ca. 187 möblierten Zimmereinheiten geplant. Im Westen wird der 12 m Bauverbotsbereich der ÖBB eingehalten, in dem keine baulichen Maßnahmen zulässig sind. Die Gebäude weisen 7 Vollgeschossen auf.
- Entlang der östlichen Finkengasse befinden sich mehrere 7-geschossige Wohnhäuser mit Satteldach (Finkengasse 7 bis 17), das Wohnhaus in der Finkengasse 3 weist 8 Geschosse mit einem Flachdach auf. Die Wohnanlagen in der Finkengasse besitzen einen östlichen Freibereich, welcher der Aufstellung von PKWs dient und Grünflächen aufweist.
- Im Kreuzungsbereich Eggenberger Gürtel mit der Niesenberggasse bestehen 3- bis 4-geschossige Altwohnbauten. Niesenberggasse 72 und 74, Eggenberger Gürtel 18 – 20.
- Im Kreuzungsbereich Niesenberggasse mit der Finkengasse wird gerade die Lücke mit einem 5- bzw. 6-geschossigen Wohngebäude mit zurückspringenden Penthouse-Geschoss für 34 Wohneinheiten mit einer Tiefgarage mit 12 Stellplätzen geschlossen. Als Dachform ist ein extensiv begrüntes Flachdach vorgesehen.
- Entlang des Eggenberger Gürtel (Eggenberger Gürtel 11, 13 und 15), der Arnold-Luschin-Gasse (Arnold-Luschin-Gasse 1 und 5) und der Traungauergasse (Traungauergasse 8 und 10) bestehen 3- bis 4-geschossige Altwohnbauten.

Nordöstlich des Bebauungsplangebietes befindet sich der Metahofpark in einer fußläufigen Entfernung von ca. 200 m.



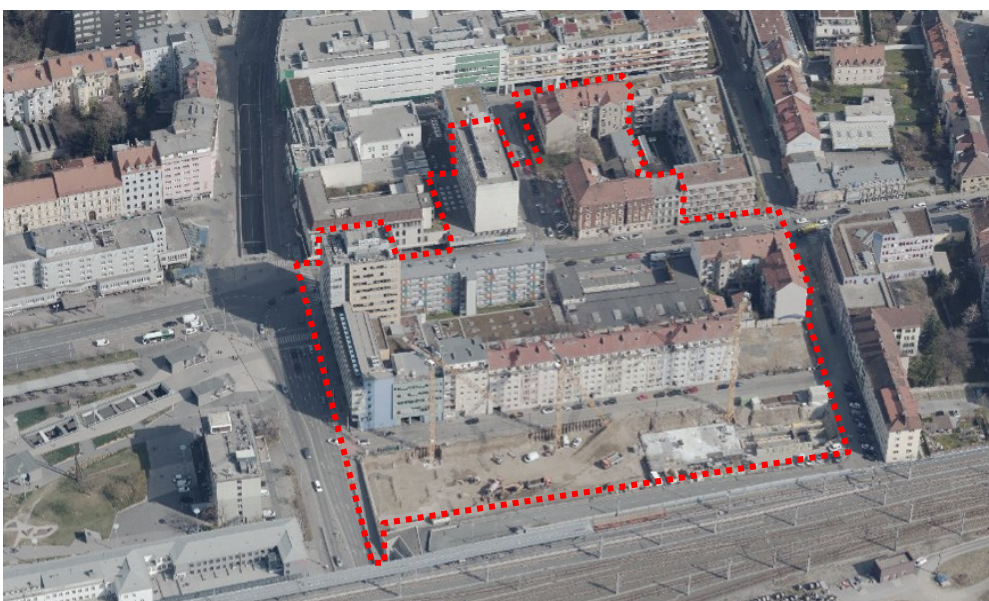
Luftbild 1 mit Kataster (2019) Auszug aus dem Geodaten-Graz @Stadtvermessung Graz Blick in nördliche Richtung.

Die rot punktierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.



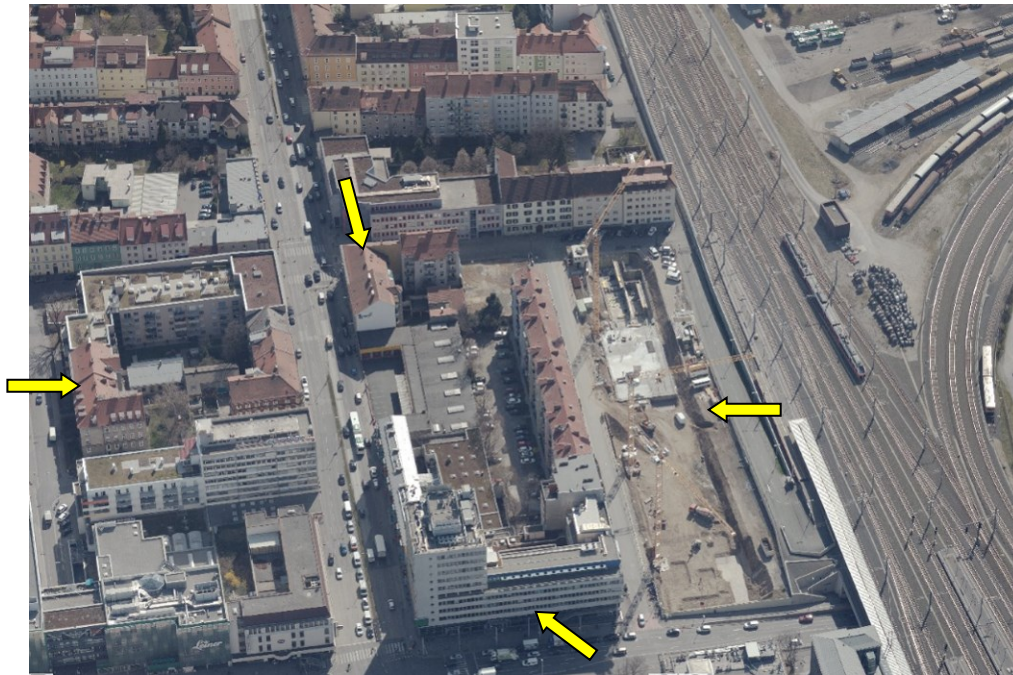
Luftbild 2 (2019) Schrägaufnahme @Stadt Graz Stadtvermessung 6540 LE Blick in nördliche Richtung.

Die rot punktierte Umrandung markiert das überwiegend bebaute Bebauungsplangebiet.



Luftbild 3 (2019) Schrägaufnahme @Stadt Graz Stadtvermessung 3585 BW Blick in östliche Richtung.

Die rot punktierte Umrandung markiert das überwiegend bebaute Bebauungsplangebiet.



Luftbild 4 (2019)
Schrägaufnahme
@Stadt Graz
Stadtvermessung
3160 RI
Blick in südliche
Richtung.

Die gelben Pfeile
markieren das
Bebauungsplangebiet.



Luftbild 5 (2019)
Schrägaufnahme
@Stadt Graz
Stadtvermessung
3567FW
Blick in westliche
Richtung.

Die gelben Pfeile
markieren das
überwiegend bebaute
Bebauungsplangebiet.



Foto 1: Europaplatz Höhe Hausnr. 1 (Hotel Daniel)
Blick in südöstliche Richtung.



Foto 2: Europaplatz Höhe Hausnr. 1 (Hotel Daniel)
Blick in südwestliche Richtung.



Foto 3: Europaplatz Höhe Hausnr. 1 (Hotel Daniel)
Blick in östliche Richtung.



Foto 4: Europaplatz Höhe Hausnr. 20 Ecke Finkengasse
Blick in südliche Richtung.



Foto 5: Finkengasse Höhe Hausnr. 3
Blick in südliche Richtung.



Foto 6: Niesenberggasse Höhe Hausnr. 77
Blick in südwestliche Richtung.



Foto 7: Niesenberggasse Höhe Hausnr. 77
Blick in östliche Richtung.

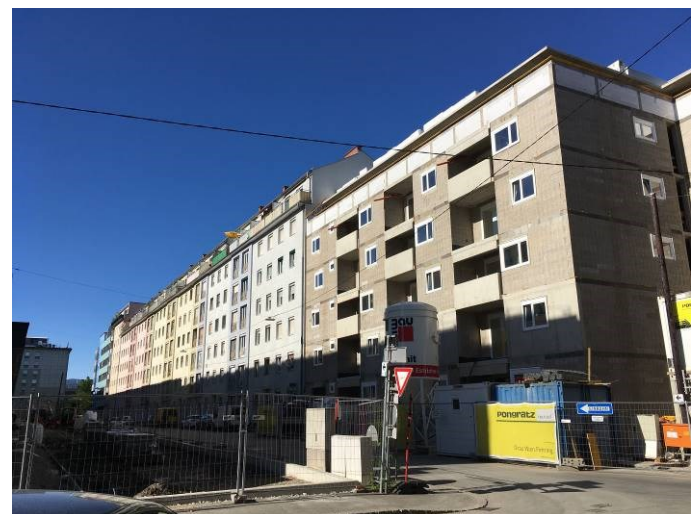


Foto 8: Niesenberggasse Höhe Hausnr. 73
Blick in nordöstliche Richtung.



Foto 9: Niesenberggasse Höhe Hausnr. 73
Blick in nordwestliche Richtung.



Foto 10: Niesenberggasse Höhe Hausnr. 73
Blick in nordöstliche Richtung.



Foto 11: Niesenberggasse Höhe Hausnr. 73
Blick in östliche Richtung.



Foto 12: Kreuzungsbereich Eggenberger Gürtel /
Niesenberggasse, Blick in nordöstliche Richtung.



Foto 13: Kreuzungsbereich Eggenberger Gürtel /
Niesenberggasse, Blick in nordwestliche Richtung.



Foto 14: Kreuzungsbereich Eggenberger Gürtel /
Niesenberggasse, Blick in nordwestliche Richtung.



Foto 15: Traungaugergasse Höhe Hausnr. 9
Blick in nordwestliche Richtung.



Foto 16: Traungaugergasse Höhe Hausnr. 7 Ecke
Arnold-Luschin-Gasse, Blick in südwestliche Richtung.



Foto 17: Traungaugergasse Höhe Hausnr. 7 Ecke
Arnold-Luschin-Gasse, Blick in südwestliche Richtung.



Foto 18: Arnold-Luschin-Gasse Höhe Hausnr. 6
Blick in südöstliche Richtung.



Foto 19: Arnold-Luschin-Gasse Höhe Hausnr. 1 Ecke
Traungaugergasse, Blick in nordwestliche Richtung.



Foto 20: Annenstraße Höhe Hausnr. 67 Ecke Eggenberger
Gürtel, Blick in südwestliche Richtung.



Foto 21: Annenstraße Höhe Hausnr. 67 Ecke Eggenberger Gürtel, Blick in nördliche Richtung.



Foto 22: Europaplatz Höhe Hausnr. 20 (Bauamtsgebäude) Ecke Eggenberger Gürtel, Blick in südöstliche Richtung.

- **Topographie**

Das Bebauungsplangebiet ist im Wesentlichen als „annähernd eben“ zu bezeichnen.

- **Grünraum und Baumbestand**

Zum Bebauungsplangebiet wird seitens der Abteilung für Grünraum und Gewässer, Referat Grün- und Freiraumplanung unter Berücksichtigung der Freiraumplanerischen Standards, der Grazer Baumschutzverordnung und des Grünen Netzes Graz auf die angeführten Mindestqualitäten hingewiesen, welche jedenfalls für eine beabsichtigte Projektentwicklung fachlich heranzuziehen sind.

1. Freiraumplanerische Vorgaben:

1.1. Erhaltenswerter Baumbestand

Grundsätzlich stellen Bäume einen hohen Wert für ein Wohnumfeld dar. Sie sorgen für ein angenehmes Stadtklima und bieten darüber hinaus viele visuelle Barrieren z.B. zu lärmenden Straßen. Bei der Realisierung von Bauvorhaben sind Bestandsbäume daher soweit wie möglich aufgrund des bereits Genannten zu schützen und zu erhalten.

Im Anhang 1 ist der Baumbestand im Planungsareal dargestellt. Prinzipiell ist auf die bestehenden Bäume Rücksicht zu nehmen. Bei einer Entfernung eines erhaltenswerten Baumes muss städtebaulich schlüssig nachvollziehbar sein, weshalb die Bebauung gegenüber dem Baumstandort vorgezogen wurde.

Für alle erhaltenswerte Bäume und Baumgruppen gilt die ÖNORM L1121 – Schutz von Gehölzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, demnach ist der Wurzelraum eines bestehenden Baumes im Bereich der von der Kronentraufe eingeschlossenen Fläche zuzüglich einem 1,5 m Radius zu schützen.

1.2. 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. 9,0 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 (Baumscheib hat der Größe eines Parkplatzes zu entsprechen). Dieser Richtwert gilt als Mindestvorgabe, umfangreichere Baumpflanzungen sind ausdrücklich erwünscht. Eine Baumscheibe hat den Standard von 3 m x 3 m Fläche und 1,5 m Tiefe aufzuweisen. Jedenfalls muss ausreichend Wurzelraum (mind. 13,5 m³) mitgedacht werden und dieser grundsätzlich einbauten- und leitungsfrei sein.

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.

Der gesamte Baumbestand ist in einem Außenanlagenplan darzustellen. Die vom Bauvorhaben betroffenen Bäume, welche gefällt werden müssen sind ersichtlich zu machen (rot) und geplante Ersatzpflanzungen (grün) darzustellen.

1.3. Baumpflanzungen im Straßenraum

Bei Umsetzung des Projektes ist in jedem Fall der Straßenraum mitzudenken und im Bereich des neu zu errichtenden Gebäudes sind anstelle der vorgelagerten Parkplätze Baumpflanzungen zu evaluieren, dies gilt auch für die gegenüberliegende, östliche Seite des Straßenzuges Eggenberger Gürtel. Diese Maßnahmen rhythmisieren den Straßenraum und reduzieren psychologisch das Lärmempfinden durch die optische Trennung zwischen Lärmquelle Verkehr und anliegenden Nutzungen. Baumpflanzungen in diesem Bereich markieren darüber hinaus sozusagen den Beginn des langfristigen Vorhabens, den Eggenberger Gürtel sukzessive zu begrünen.

1.4. Oberflächenwässer

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

1.5. Tiefgaragenbegrünung

Die Mindestüberdeckungen für eine intensive Begrünung der unterbauten Flächen sind einzuhalten - die Vegetationsschicht hat mind. 1,0 m zu betragen, bei der Pflanzung von mittelkronigen Bäumen mit einem Radius von 2,5 m und großkronigen Bäumen allenfalls mind. 1,5 m. Dabei ist bei klein- bis mittelkronigen Bäumen ein Wurzelraumvolumen von mindestens 40 m³ pro Baum sicherzustellen. Bei großkronigen Bäumen ist ein Wurzelraumvolumen von mind. 50 m³ pro Baum vorzusehen.

1.6. Fassadenbegrünung

Nachdem sich im Straßenraum am Grundstück keine stadtklimawirksamen Begrünungen umsetzen lassen, sind zumindest Fassadenbegrünungen in jedem Fall anzudenken und in großzügigen Teilbereichen umzusetzen.

1.7. Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind ab einer Fläche von 50,0 m² zu begrünen. Die Höhe der Vegetationsschicht ist mit mind. 8,0 cm (Vegetationsschicht mit Drainfunktion) zu gewährleisten. Ausgenommen davon sind: notwendige technische Anlagen, intensiv genutzte Freibereiche auf den Dächern (z.B. Terrassen) und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichtes. Der Aufbau muss in jedem Fall eine einwandfreie Entwässerung gewährleisten. Die Dachbegrünungen fließen mit folgendem Versiegelungsgrad in die Berechnung der Flächenbilanz ein:

- Begrünte Dachflächen (ohne Einbauten, Lichtkuppeln, Attiken u. ä.) mit einer Stärke der Vegetationsschicht von 8 bis 15 cm sind zu 60 % als versiegelt zu betrachten.
- Begrünte Dachflächen (ohne Einbauten, Lichtkuppeln, Attiken u. ä.) mit einer Stärke der Vegetationsschicht von 15 bis 30 cm sind zu 45 % als versiegelt zu betrachten.
- Begrünte Dachflächen (ohne Einbauten, Lichtkuppeln, Attiken u. ä.) mit einer Stärke der Vegetationsschicht von 30 bis 50 cm sind zu 20 % als versiegelt zu betrachten.

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.

Anhang 1

Baumbestand

Der erhaltenswerte Baumbestand des zukünftigen Planungsareals wurde von A10/5 erfasst und beurteilt und dient als Basis für weitere Planungen (Abb. 1).

Für alle erhaltenswerte Bäume und Baumgruppen gilt die ÖNORM L1121 – Schutz von Gehölzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, demnach ist der Wurzelraum eines bestehenden Baumes im Bereich der von der Kronentraufe eingeschlossenen Fläche zuzüglich einem 1,5m Radius zu schützen.

Erhaltenswerter Baumbestand:

Nr. 01: Carpinus betulus - Hainbuche

Nr. 02: Acer campestre – Feldahorn

Nr. 03: Ailanthus altissima - Götterbaum

Nr. 04: Prunus sp. – Kirsche

Nr. 05: Fraxinus excelsior – gemeine Esche

Nr. 06: Fraxinus excelsior – gemeine Esche (leichter Stammschaden)

Nr. 07: Styphnolobium japonicum – jap. Schnurbaum

Nr. 08: Morus – Maulbeere

Nr. 09: Koelreuteria paniculata - Blasenesche

Nr. 10: Koelreuteria paniculata - Blasenesche

Nr. 11: Morus – Maulbeere

Nr. 12: Ailanthus altissima - Götterbaum

Nr. 13: Picea abies - Fichte

Nr. 14: Betula - Birke

Nr. 15: Corylus avellana – gemeine Hasel

Nr. 16: Ailanthus altissima – Götterbaum

Nr. 17: 2 x Sambucus - Holunder

Nr. 18: Sambucus - Holunder



Beurteilung des Baumbestandes durch die A 10/5 – Abteilung für Grünraum und Gewässer:
Erhaltenswerte Bäume/Baumgruppen

- **Gebäudebestand**

siehe „Großräumige Lage“ auf Seite 14 und 15

Das überwiegende Bebauungsplangebiet ist bebaut.

- **Umwelteinflüsse**

Das Bebauungsplangebiet und die umliegenden Bereiche sind entsprechend der Verkehrsbedeutung durch alle Auswirkungen des Durchzugsverkehrs und innerstädtischen Verkehrs entlang der Annenstraße, dem Eggenberger Gürtel und dem Bahnhofgürtel belastet.

Vom östlich liegenden Bahngelände der Österreichischen Bundesbahnen gehen ebenfalls Emissionen (Erschütterungen, Lärm u.a.) aus.

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist mit infrastrukturellen Einrichtungen optimal versorgt.

- **Erschließung/Verkehr**

Öffentlicher Verkehr:

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der Nahelage zum Hauptbahnhof verfügt das Bebauungsplangebiet über eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, den Regionalverkehr sowie an den Fernverkehr.

Das Bebauungsplangebiet ist durch die Straßenbahnlinien 1, 3, 6 und 7 sowie durch die Buslinien 50, 52, 53, 58, 63 und 85 (Europaplatz) mit einer innerstädtischen Bedienqualität mit Intervallen unter 10 Minuten von Betriebsbeginn bis Betriebsende bestens erschlossen.

Das Bebauungsplangebiet wird durch diverse Regionalbuslinien erschlossen. Graz ist mit dem Zug national und international angebunden.

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der an das Bebauungsplangebiet angrenzende Bereich der Annenstraße ist Landesstraße (L 333 c). Das Bebauungsplangebiet liegt an der Landesstraße Eggenberger Gürtel. Die Gürteltrasse des Eggenberger Gürtels stellt neben der A 9 – Pyhrnautobahn (mit dem Plabutschunnel) die wichtigste Grazer Nord-Süd-Verbindung dar und ist Hauptverkehrsträger im innerstädtischen Verkehr. Die Niesenbergergasse, die Finkengasse und die Traungauergasse sind Gemeindestraßen.

Radverkehr / Fußwege

Im Bereich der Annenstraße / Babenbergerstraße besteht ein Anschluss an das Radwegnetz. Durch die Niesenbergergasse führt eine Radroute zur Eisenbahnunterführung in der Friedhofgasse. Gehsteige sind entlang des Bebauungsplangebietes vorhanden.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur prinzipiell 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.

Dabei ist aufgrund der Lage im Grundwasserschongebiet 1 u.a. zu beachten:

- Nur Hang- oder Dachwässer dürfen in Sickerschächte geleitet werden; deren Endtiefe muss mindestens 1,00 m über der Aquiferoberfläche liegen.
- Wässer von stark befahrenen Verkehrsflächen, LKW-Manipulationsbereichen und dgl. müssen vor einer Verrieselung über einen Minealölabscheider oder dgl. geführt werden.
- Wässer von Parkplätzen dürfen hingegen über humusierte Flächen verrieselt werden.

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 Bebauungsplangebiet innerhalb des aktuellen Versorgungsgebiets Fernwärme und kurzfristigen Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025).

- **ÖBB – Bahnstrecke:**

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Westen unmittelbar an die Bahn, Bahnstrecke Graz - Spielfeld. Seitens der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH wurde mit 15.06.2020 folgende Stellungnahme (auszugsweise) abgegeben:

„.....Gemäß § 42 - Anrainerbestimmungen, Eisenbahngesetz 1957, ist bei Haupt- und Nebenbahnen die Errichtung bahnfremder Anlagen jeder Art in einer Entfernung bis zu zwölf Meter von der Mitte des äußersten Gleises bzw. von der Bahngrundgrenze (in Bahnhöfen) verboten (Bauverbotsbereich). Die Behörde kann Ausnahmen erteilen, soweit dies mit den öffentlichen Verkehrsinteressen zu vereinbaren ist.

Eine solche Bewilligung ist nicht erforderlich, wenn es über die Errichtung der bahnfremden Anlagen zwischen dem Eisenbahnunternehmen und dem Anrainer zu einer Einigung gekommen ist.

Zur Erreichung dieser ist bei der OBB-Infrastruktur AG, SAE, Anlagenverfahrensmanagement, Europaplatz 4, 8020 Graz, um eisenbahnrechtliche Behandlung für das Bauen im Bauverbotsbereich einzureichen.“

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-8 der VO)

Wie aus dem Auszug zum 1.0 Räumliches Leitbild hervorgeht liegt das Bebauungsplangebiet im Bereichstyp „Blockrandbebauung“. Die Blockrandbebauung erstreckt sich bis auf vereinzelte Einschübe über das gesamte Geviert. Die Blockrandbebauung verfügt als kompakte straßenraumbildende Bebauung über ein klares Ordnungsprinzip. Sie zeichnet sich im Regelfall durch eine vorwiegend einheitliche Traufenhöhe, eine durchgehende straßenseitige Bauflucht und einen grünen bauplatzübergreifenden Innenhof aus. Die Ecken sind häufig überhöht ausgebildet. In diesem Sinne erfolgt eine konsequente Weiterführung der bestehenden Blockrandstruktur. Es ist die langfristige Intention, die Baumassen entlang den Straßenzügen zu konzentrieren und die bestehenden Hofbereiche zu entkernen. Die Innenhöfe werden von jeglicher neuen Bebauung freigehalten, ein Abbruch der bestehenden Einbauten wird angestrebt.

Langfristig sollen die hochwertigen Innenhöfe erhalten und noch weiter aufgewertet werden.

Zu § 2 Bebauungsweisen

Für das Bebauungsplangebiet ist die geschlossene und gekuppelte Bebauungsweise festgelegt.

Zu § 3 Bauplätze, Bebauungsdichte, Abstände

Auf Grund mehrerer Grundstücke mit einer Hofbebauung erfordert das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Gestaltungskonzept in Teilbereichen eine zusätzliche Definition von Bauplätzen. Die Festlegung der Bauplätze erfolgt unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse der Liegenschaften.

Ziel des Bebauungsplans ist eine gleichmäßige Verteilung der Baumassen auf dem Bebauungsplangebiet um eine zukünftige Freihaltung der Hofbereiche zu gewährleisten.

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.

Bei Grundstücken, die eine Bestandsbebauung außerhalb von Bauflucht- und Baugrenzl原因en aufweisen, wird ein Bebauungsgrad festgelegt, um bei Ausschöpfung des Bebauungsgrades im Rahmen von zukünftigen Baumaßnahmen einen Rückbau von Hofgebäuden zu erwirken. Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Hofentkernung und die Hoffreihaltung und die Revitalisierung der Innenhöfe.

Im Rahmen des Bebauungsplanes (Baufluchtlinien, Baugrenzl原因en, Gebäudehöhen, Dachformen, etc.) kann die Bebauungsdichte überschritten werden, wenn gleichzeitig die Hofgebäude entfernt werden.

Zusätzlich soll die Überschreitungsmöglichkeit des Bebauungsdichtehöchstwerts Dachgeschoßausbauten in den Bestandsgebäuden ermöglichen.

Begründet kann der erhöhte Bebauungsdichtewert durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der sehr guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung werden.

Unterschreitungen der Gebäude- bzw. Grenzabstände sind innerhalb des Bebauungsplangebietes unter Einhaltung der Bauflucht- und Baugrenzl原因en und der Gebäudehöhen möglich.

Zu § 4 Baugrenzl原因en, Baufluchtlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht- und Baugrenzl原因en festgelegt. Es wird darauf geachtet, dass die Baugrenzl原因en so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquatem Freiflächenanteil möglich ist beziehungsweise geben die bestehenden Gebäude im Bebauungsplangebiet den städtebaulichen Rahmen vor. Die Baugrenzl原因en gelten nicht für Liftzubauten, Tiefgaragenrampen, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.

Zu § 5 Bestehende Gebäude

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten und Instandhaltungsarbeiten zulässig. Ein Ziel des Bebauungsplans ist die Hofentkernung und die zukünftige Hoffreihaltung.

Zu § 7 Gebäudehöhen, Aufbauten über der maximalen Gebäudehöhe, Dächer, Raumhöhen

Im Planwerk sind die jeweils maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH. max.) festgelegt. Diese orientieren sich an den bestehenden Gebäuden (Brandwänden) bzw. sind auch aufgrund der angrenzenden Straßenbreiten dementsprechend festgelegt worden. Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau.

Für Stiegen- und Lifthäuser, kleinere Dachaufbauten, Giebelelemente u. dgl. sind geringfügige partielle Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.

Unter Berücksichtigung des Verkehrslärmkatasters und der Bestandsgebäude wurde die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen mit mindestens 3,90 m jedoch maximal 5,00 m festgelegt, um eine belebte, nutzungsneutrale (flexible) Erdgeschosszone mit beispielsweise Büro- oder Gewerbenutzungen (Cafés, Lokale, Bäckereien, auch Gemeinschaftsräume, etc.) zu ermöglichen. Für 1/3 der straßenseitigen Fassade im Erdgeschoss sind Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen zulässig. Diese müssen gestalterisch ansprechend integriert sein. Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume 1,00 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben. Die Raumhöhe hat mindestens 3,20 m zu betragen.

Im § 3 des 4.0 Stadtentwicklungskonzepts bekennt sich die Landeshauptstadt Graz unter anderem zu folgendem Grundsatz:

7. Graz bietet Urbanität und Vielfalt

Die Grazer Altstadt und das Schloss Eggenberg als Teil des UNESCO Weltkulturerbes sind ein lebendiger Ort der Begegnung und Identifikation. Durch die Weiterentwicklung und Förderung der Baukultur wird die räumliche und gestalterische Qualität gewahrt und auf sämtliche Stadtteile ausgedehnt.

Städtische Dichte legt den Grundstein für das Nebeneinander von unterschiedlichen Nutzungen und Nutzergruppen, reduziert die täglichen Weglängen und begründet Nachbarschaften. Durch die attraktive Gestaltung der öffentlichen Räume und Grünflächen wird die Stadt zum Lebensraum und ermöglicht Kommunikation.

Im Erläuterungsbericht zum 1.0 Räumlichen Leitbild ist zum Bereichstyp „Blockrandbebauung“ folgendes formuliert worden:

[...]

Die Erdgeschoßzonen der Blockrandbebauung sind häufig kommerziellen oder öffentlichen Nutzungen vorbehalten, mit Vorliebe befinden sich Nicht-Wohnnutzungen oder Versorger in den Eckbereichen des Parterres. Aufgrund großflächiger Unterschutzstellung und der Vorteile als Großstadtypologie lauten die Ziele für den Bereichstyp die Erhaltung und die qualitative Weiterentwicklung.

Die Besonderheiten im Bestand liegen in den attraktiven Straßenräumen, den durchwegs grün gestalteten Innenhöfen sowie den straßenbegleitenden Vorgärten.

[...]

- *Funktionsdurchmischung: im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – im straßenseitigen Erdgeschoß;
Die innerhalb des Bereichstyp Blockrandbebauung gelegenen Gebiete zeichnen sich im Bestand durch eine hohe Nutzungsmischung aus. Dies auch, weil die klassische Gründerzeit aufgrund der hohen Raumhöhen und aufgrund der Raumzuschnitte als nutzungs offen zu bezeichnen ist. Unterschiedliche Nutzungen sind daher in derselben Kubatur möglich. Diese Qualität belebt jeden Stadtteil und sollte unbedingt fortgeführt werden.*

[...]

Ziele für den Bereichstyp

[...]

- *Sicherung und Fortführung der Nutzungsdurchmischung bzw. Planung nutzungsöffener Grundrisse zumindest im Erdgeschoß im Neubaufall“*

Möglich sind klassische Satteldächer mit einer gebietstypischen Dachneigung von 35 Grad bis maximal 45 Grad und Ziegeldeckung sowie begrünte Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 10 Grad (ebenfalls begrünt) zulässig. Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer zu begrünen. Ausgenommen sind befestigte Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie Flachdächer bei denen eine technisch erforderliche Ausbildung von Gründächern nicht möglich ist.

Ziele dieser Begrenzung sind – in Übereinstimmung mit dem Stadtentwicklungskonzept – die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswasser erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt.

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

Zu § 8 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der typischen architektonischen und straßenräumlichen Qualitäten im vorliegenden Bereich. Straßenseitige Laubengänge sind im gesamten Bbauungsplangebiet nicht zulässig. Über die Straßenfluchtlinien hervortretende Erker, Loggien und Balkone sind nicht zulässig.

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

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

Zur Sicherung der typischen architektonischen und räumlichen Qualitäten im vorliegenden Gebietsbereich sind diese Geschosse gem. § 8 (6) mit Mindestabständen zur jeweiligen darunterliegenden Hauptfassade auszuführen.

5. Inhalt des Bbauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu Planwerk und § 9 der Verordnung)

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 9 der VO)

Die Unterbringung der PKW-Abstellplätze hat in Tiefgaragen zu erfolgen. Abstellplätze in den Höfen sind nicht zulässig. Der Stellplatzschlüssel wird von der Abteilung für Verkehrsplanung festgelegt.

Unter Betrachtung der beim Bebauungsplangebiet gegebenen Rahmenbedingungen bezüglich ÖV-Erschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen, ergibt sich der im Folgenden angeführte PKW-Stellplatzschlüssel:

Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 110 bis 125 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Bei Neuerrichtung von Büro- und Verwaltungsgebäuden (bzw. Gebäuden mit diesen Nutzungen) sind je DienstnehmerIn zwischen 0,04 bis 0,12 PKW-Abstellplätze und für den BesucherInnenverkehr je DienstnehmerIn 0,03 bis 0,25 PKW-Abstellplätze herzustellen. Bei Neuerrichtung von Verkaufsgeschäftsflächen (Ladengeschäfte, Geschäftshäuser, EKZ) sind je 100 m² Verkaufsfläche zwischen 0,5 bis 2,0 PKW-Abstellplätze herzustellen. Bei Neubauten mit Hotelnutzung sind je Mieteinheit zwischen 0,1 und 0,19 PKW-Abstellplätze herzustellen. Für das Personal sollen 10-15 Abstellplätze am Bauplatz vorgesehen werden. Zusätzlich sollen Fahrradabstellplätze für Gäste in geeigneter Menge zur Verfügung gestellt werden.

Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher- als auch die Behindertenparkplätze und ist als Mindestwert aber auch als Höchstgrenze anzusehen.

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

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

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über den Eggenberger Gürtel als Landesstraße. Die Voraussetzung einer etwaigen Zufahrt, die Genehmigung der Zufahrt sowie die Ausnahmen vom Bauverbot gemäß Landes-Straßenverwaltungsgesetz sind mit den zuständigen Fachabteilungen des Landes Steiermark abzustimmen.

Hinweis:

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

Können die notwendigen Pflichtabstellplätze gem. § 9 (3), (4), (5) auf Grund der Bauplatzgröße oder des Zuschnitts des Bauplatzes nicht am Bauplatz hergestellt werden, sind Ausnahmen nach § 9 (10), (11) des Verordnungstextes zulässig. Eine Reduktion bzw. ein Entfall der Abstellplätze ist somit in begründeten Fällen möglich. Aufgrund der Nähe zu Haltestellen mit innerstädtischer Bedienqualität gilt das Bebauungsplangebiet im Sinne des 4.0 Stadtentwicklungskonzepts als „sehr gut erschlossen“. Es kann daher um die Befreiung von der Verpflichtung zur Schaffung der gesetzlich geforderten PKW-Pflichtabstellplätze angesucht werden.

Fahrradabstellplätze

Die Festlegung der Herstellung eines Fahrradabstellplatzes je 35 m² Wohnnutzfläche für Wohnen, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen. 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, 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 erfolgt aufgrund des städtebaulichen Gestaltungsanspruchs. Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 11 der VO)

Im Sinne der Baulanddurchgrünung und der Schaffung von adäquaten, der städtischen Lage angemessenen und begrüneten Freiräume ist bei Neubauten je angefangener 150 m² unbebauter Bauplatzfläche ein kleinkroniger Laubbaum und je 250 m² unbebauter Bauplatzfläche ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden. Die Innenbereiche der Anlage werden für allgemeine Grünanlagen und für Kleinkinderspielflächen genutzt werden. Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (Fußwege, Notzufahrten) etc. dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden. Hinsichtlich der Freihaltungen von Hofbereichen vor Unterbauungen wird auf die Bestimmung im Stadtentwicklungskonzept verwiesen.

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 sollte in Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung – Abteilung für Grünraum und Gewässer immer hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

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) zu überdecken. Zusätzlich sind Geländemodellierungen bis max. 0,5 m 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.

Zu § 13 Sonstiges

Die Festlegung zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) soll hohe, den Ausblick einengende Situationen vermeiden und damit eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit den räumlichen Wirkungen sichern.

Müllsammelstellen sind in das Hauptgebäude zu integrieren um einer kleinteiligen und unkontrollierten Verbauung der Innenhöfe entgegenzuwirken da ein Ziel dieses Bebauungsplans die Hofentkernung und die Hoffreihaltung ist.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu § 1, § 14 und § 15 der VO)

- Der 05.02.3 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:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)

(elektronisch unterschrieben)