

**06.20.0 „Conrad-von-Hötzendorf-Straße -
Ulrich-Lichtenstein-Gasse - Johann-Sebastian-Bach-Gasse“
VI. Bez., KG Jakomini,
VII. Bez., KG Liebenau**

Bearbeiter: DI Elisabeth Mahr

Graz, 12.12.2013

BESCHLUSS

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Eigentümer der Liegenschaften KG Liebenau, Gst.Nr.: 245/1 und 245/2, sowie KG Jakomini Gst.Nr. 2241/4 und 2241/5: 6B47 Ulrich Lichtensteingasse 8 GmbH & Co KG.

Eigentümer der Liegenschaften KG Jakomini, Gst.Nr.: 2241/1 und 2241/10: Frau Elfriede Wallner und Frau Irmgard Faller.

Die 6B47 Ulrich Lichtensteingasse 8 GmbH & Co KG ersuchen um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 12 281 m² auf.

Gemäß 3.18 Flächenwidmungsplan 2002 – 18. Änderung 2011 der Landeshauptstadt Graz ist der überwiegende Bereich als „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 bis 2,5 ausgewiesen. Lediglich die Grundstücke KG Jakomini, Gst.Nr.: 2241/1 und 2241/10 sind als Gewerbegebiet mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 1,5 ausgewiesen.

Für dieses Kerngebiet wurde die Verkaufsfläche für ein mögliches EZ 1 „Einkaufszentrum 1“ mit höchstens 2.500 m² festgelegt. (siehe Verordnungstext zum 3.18 Flächenwidmungsplanänderung)

Im Zuge der 3.18 Flächenwidmungsplanänderung wurde die **Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes** verordnet.

Zielsetzungen:

Gemäß des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes / Entwicklungsplanes von Graz liegt das Planungsareal in der Überlagerung der Gewerbe/Industrie- mit der Zentrumsfunktion“.

Die, der Kernstadtfunktion entsprechenden Flächen für eine dynamische Entwicklung der Wirtschaft sollen auf die Bereiche gelenkt werden, die auf Grund vorhandener Baulandpotentiale bzw. struktureller Veränderungen des Bestandes Entwicklungsschwerpunkte darstellen.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Bebauungsstudien vom Büro Architektur Consult, Mai 2011
- Bebauungsstudien von Arch. DI Klaus Kada, 2012/2013
- Verkehrserschließungskonzept: Büro ZIS+P, Mai 2013
- Stellungnahme der Verkehrsplanung der Stadt Graz, GZ.:A10/8-28140/2013-1
- Lärmgutachten Tomberger-BBM, November 2012
- Vorabinformation des Umweltamtes /DI (FH) Rudolf Ruthofer vom 7.12.2013

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

2. Verfahren

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 12.06.2013 über den Inhalt und das beabsichtigte Auflageverfahren des 06.20.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Conrad-von-Hötzendorf-Straße - Ulrich-Lichtenstein-Gasse - Johann-Sebastian-Bach-Gasse" informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 26.06.2013.

Nach dem Auflagebeschluss wurde noch ein Stadtklimatologisches Gutachten eingeholt.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 27.06.2013 bis zum 05.09.2013 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 01.07.2013 durchgeführt.

Während der Auflage vom 27.06.2013 bis zum 05.09.2013 langten 16 Einwendungen bzw. Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 06.20.0 Bebauungsplan „Conrad-von-Hötzendorf-Straße - Ulrich-Lichtenstein-Gasse - Johann-Sebastian-Bach-Gasse" in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 2 BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN

- (1) Es wird die offene, gekuppelte bzw. geschlossene Bauweise festgelegt.
- (2) In den Erdgeschossflächen ist eine Wohnnutzung unzulässig.

Der neue Verordnungswortlaut lautet jetzt:

§ 2 BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN

- (1) Es wird die offene, gekuppelte bzw. geschlossene Bauweise festgelegt.
- (2) In den Erdgeschossflächen ist eine Wohnnutzung unzulässig.
- (3) Für die Nutzung „Einkaufszentrum 1“ beträgt die maximale Verkaufsfläche 2.500 m².

Der §2 wurde um den Absatz 3 ergänzt, um im Detail noch einmal die 18. Änderungen des 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 hinzuweisen. Für dieses Kerngebiet wurde die

Verkaufsfläche für ein mögliches EZ 1 „Einkaufszentrum 1“ mit höchstens 2.500 m² festgelegt.

(siehe Verordnungstext zur rechtswirksamen 3.18 Flächenwidmungsplanänderung)

§ 5 GESCHOSSANZAHL, TRAUFENSEITIGE GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER

Im Absatz 3 wurde das Wort „gegebenes“ Gelände durch „natürliches“ Gelände ersetzt. Der Begriff natürliches Gelände ist im Stmk Baugesetz genau definiert.

§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (1) Je 70 m² bis 80 m² Bruttogeschosßfläche für Wohn- und Büronutzung ist ein PKW-Abstellplatz vorzusehen. Je 20 m² bis 30 m² Bruttogeschosßfläche für Handel ist ein PKW-Abstellplatz vorzusehen.

Der neue Verordnungswortlaut lautet jetzt:

§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (1) Je 70 m² bis 80 m² Bruttogeschosßfläche für Wohn- und Büronutzung ist ein PKW-Abstellplatz vorzusehen. Dies gilt nicht für Wohn- und Studentenheime. Je 20 m² bis 30 m² Bruttogeschosßfläche für Handel ist ein PKW-Abstellplatz vorzusehen.

Der § 6 wurde im Absatz 1 abgeändert. Der Kfz-Stellplatzschlüssel bleibt unverändert. Lediglich die Wohn- und Studentenheime wurden aus dieser Regelung ausgenommen. In diesem Fall sind die gesetzlichen Regelungen gemäß dem Stmk. Baugesetz idGF. heranzuziehen.

§ 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

Der §7 wurde um folgenden Absatz ergänzt:

- (9) Auf der zukünftigen Platzfläche bzw. entlang der Johann-Sebastian-Bach-Gasse sind mindestens 10 großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Erhalt von Bestandsbäumen entlang der Johann-Sebastian-Bach-Gasse ist die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenden Bestandsbäume zu reduzieren.

§ 8 SONSTIGES

Der §8 wurde um folgenden Absatz ergänzt:

- (4) Im nördlichen 7-geschossigen (GH. max. 24,50m) Gebäudeteil ist zur Durchlüftung ab dem 6.Geschoss auf die gesamte Baukörpertiefe (max. 20m) ein zumindest 20m breiter Bereich freizuhalten. Dieser ist ungefähr in die Mitte des (von Norden betrachtet ca. 110m langen) Baukörpers anzuordnen.

Alternativ dazu können zwei je mindestens 15m breite Freihaltebereiche im 6. und 7. Geschoss auf die gesamte Baukörpertiefe (max. 20m) jeweils am östlichen und westlichen Rand des 5-geschossigen Gebäudeteils (GH. max. 18,00m) zugelassen werden.

Somit wurde den Empfehlungen des stadtklimatologisches Gutachten entsprochen.

PLANWERK:

Im Planwerk wurde die Baugrenzlinie und die Straßenregulierung entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße angepasst.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 06.20.0 Bebauungsplan „Conrad-von-Hötzendorf-Straße - Ulrich-Lichtenstein-Gasse - Johann-Sebastian-Bach-Gasse“, inhaltlich, im Planwerk gegenüber der Auflage nicht geändert.

3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 12 281 m² brutto auf.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
- 4.0 Stadtentwicklungskonzept:
(rechtswirksam seit 30.5.2013)

Die Grundstücke liegen gemäß dem Entwicklungsplanes des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes von Graz in der Überlagerung der Gewerbe/Industrie- mit der Zentrumsfunktion“.



Auszug aus dem 4.0
Stadtentwicklungs-
konzept

Die gelben Pfeile
bezeichnen das
Bebauungsplan-
gebiet.

○ Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

Deckplan 1 – Regionales Entwicklungsprogramm:
Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gemäß REPRO

Deckplan 2 – Nutzungsbeschränkungen:
keine Nutzungseinschränkung

Deckplan 3 – Verkehr:
Kategorie 1 – innerstädtische Bedienqualität

Deckplan 4 - Verkehrslärmkataster:
Straßenlärm $L_{a,eq}$ in dB (Nacht)
Conrad-von-Hötzendorf-Straße: ca. 70 dB
Ulrich-Lichtenstein-Gasse: ca. 73 dB
Johann-Sebastian-Bach-Gasse: ca. 59 dB

○ 3.0 Flächenwidmungsplan 2002

Gemäß 3.18 Flächenwidmungsplan 2002 – 18. Änderung 2011 der Landeshauptstadt Graz ist der überwiegende Bereich als „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 bis 2,5 ausgewiesen. Lediglich die Grundstücke KG Jakomini, Gst.Nr.: 2241/1 und 2241/10 sind als Gewerbegebiet mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 1,5 ausgewiesen.

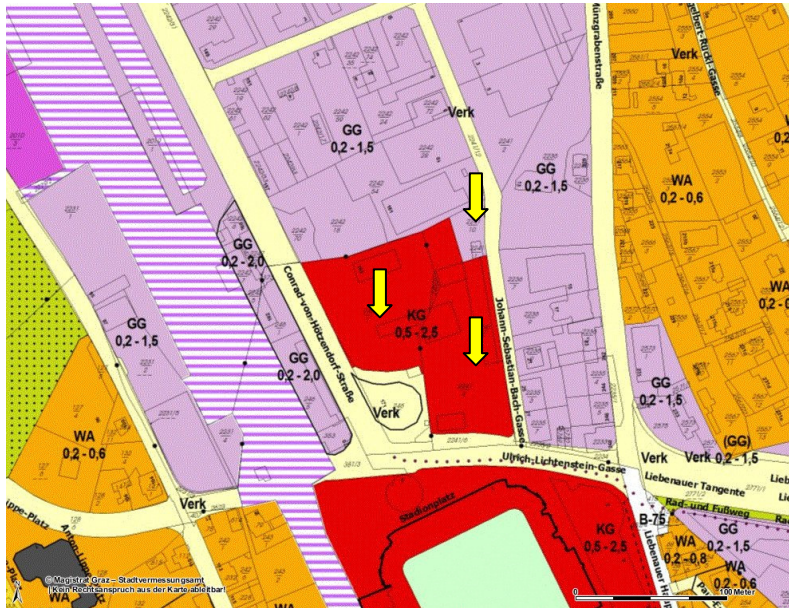
Für dieses Kerngebiet wurde die Verkaufsfläche für ein mögliches EZ 1 „Einkaufszentrum 1“ mit höchstens 2.500 m² festgelegt. (siehe Verordnungstext zum 3.18 Flächenwidmungsplanänderung)

Festsetzung der Verkaufsfläche auf 2500 m²:

Die Begrenzung der Verkaufsfläche bei einem, im Kerngebiet grundsätzlich zulässigen Einkaufszentrum, ist gemäß §31 Abs 13 Zif 2 StROG 2010 „nach Maßgabe“ des Örtlichen Entwicklungskonzeptes möglich und wird wie folgt begründet:

Die Grundstücke liegen gemäß dem Entwicklungsplanes des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes von Graz in der Überlagerung der Gewerbe/Industrie- mit der Zentrumsfunktion“.

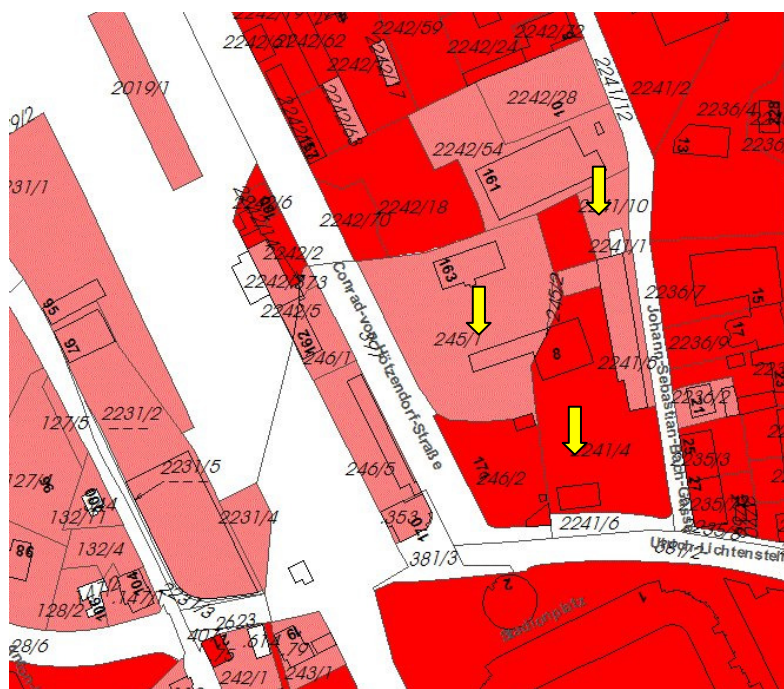
Es liegt im Interesse der Stadt, so zentrumsnahe Standorte weiterzuentwickeln bzw. zu optimieren. Die Liegenschaften grenzen im Süden an das Stadion Liebenau (UPC-Arena). Aufgrund der Lage sind die Handelsflächen am Standort durchaus sinnvoll und erwünscht, das aber die begrenzte Kapazität der äußeren Erschließung eine Beschränkung des Verkehrsaufkommens nahelegt. (siehe Verkehrsuntersuchung Röschl).



Auszug aus dem
3.18
Flächenwidmungs-
plan – 18.Änderung
2011.

Die gelben Pfeile
bezeichnen das
Bebauungsplan-
gebiet.

- Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:
Bebauungsplanpflicht
- Deckplan 2 (Beschränkungen für die Raumheizung gem. § 30(7) StROG 2010 iVm § 11 Abs 2 der VO zum 3.08 Flächenwidmungsplan) :
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.
Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Karten zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:
 - Abwasserentsorgung (Karte 1):
Zentral entsorgt
 - Räumliches Leitbild (Karte 4):
„Handels- Büro- und Dienstleistungszone, Einkaufszentrum“, Verdichtung durch vertikale Akzente möglich.
Neue Baugebiete dieses Bereichstypus müssen hohe urbane Qualitäten bezüglich der Stadtgestalt und der städtischen Außenräume aufweisen.
Ein besonderes städtebauliches Ziel für diese Gebiete muss ihre Integration in das umgebende Stadtgebiet und die Schaffung einer urbanen Atmosphäre werden.
- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011:
Ungefähr die Hälfte des Bebauungsplangebietes liegt im aktuellen Versorgungsgebiet der Fernwärme bzw. im kurzfristigen Erweiterungsgebiet (dunkelroter Bereich), die andere Hälfte liegt im kurz- und mittelfristigen Erweiterungsgebiet Fernwärme (2013-2025) (hellroter Bereich)



Auszug aus dem Kommunalen Energiekonzept – KEK 2011.

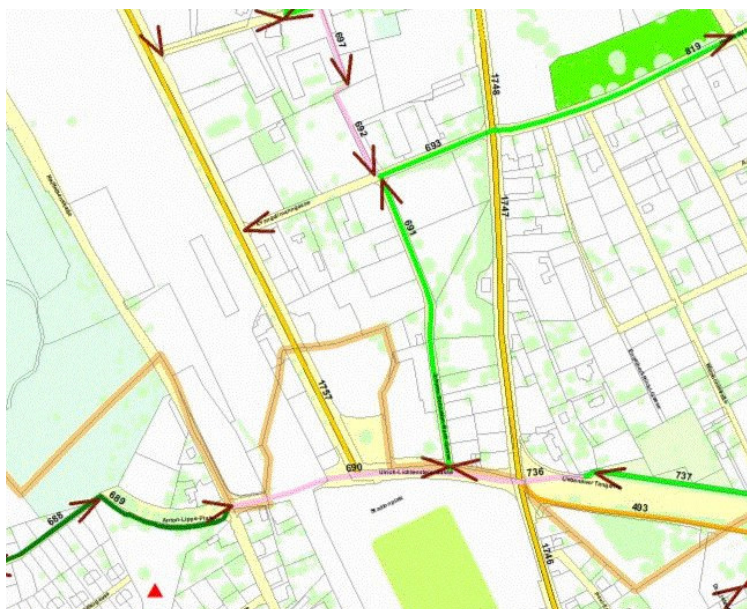
Die gelben Pfeile bezeichnen das Bebauungsplan-gebiet.

○ Grünes Netz

Das „Grüne Netz“ in der vorliegenden Form wurde am 19.04.2007 vom Gemeinderat einstimmig beschlossen und bildet die fachliche Grundlage für Flächenwidmungs-, Bebauungsplanung, wie 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 aus dem Grünen Netz Graz (GNG) erkennen kann, soll entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße Grünverbindung erhalten und verbessert werden. Dabei soll der Straßenraum gestalterisch aufgewertet werden



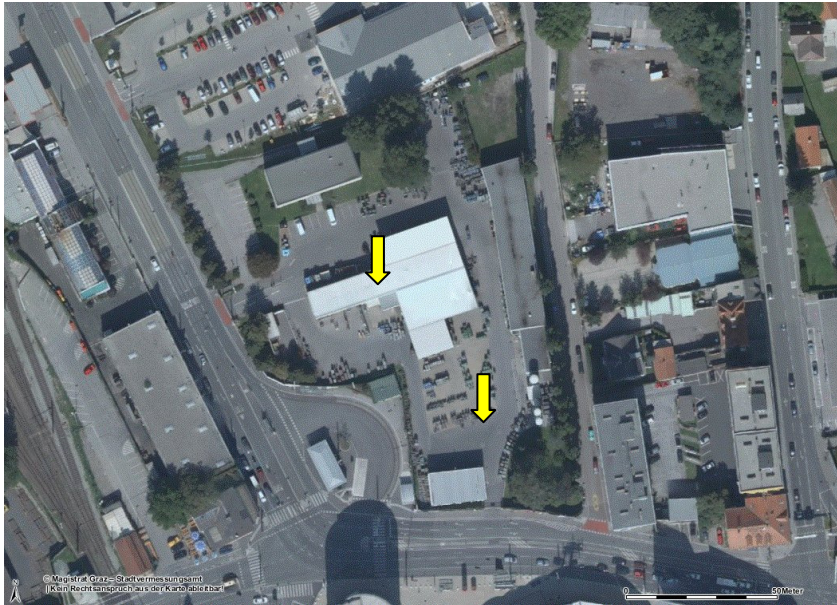
Auszug aus dem Grünen Netz Graz (GNG).

- **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

Das gegenständliche Planungsareal liegt nordöstlich des Kreuzungsbereiches der Conrad-von-Hötzendorfer-Straße und der Ulrich-Lichtenstein-Gasse. Ca. 30-60 m westlich der Conrad-von-Hötzendorf-Straße verläuft die ÖBB-Strecke.

Der Standort liegt auf einer direkten Nord-Süd-Achse, die vom Grazer Hauptplatz über den Jakominiplatz, hinzu zur Messe-Areal und schließlich zu Stadium und weiter zum Anschlussbereich des Autobahnzubringers zur Südautobahn verläuft.



Luftbild 1 (2011):
Auszug aus den
GeoDaten-Graz.

Die gelben Pfeile
bezeichnen den
Bauplatz.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden grenzt an das Bebauungsplangebiet ein eingeschossiger Lebensmittelmarkt inkl. vorgelagerter Parkplatzflächen an.

Im Süden verläuft die Ulrich-Lichtenstein-Gasse, südlich davon befindet sich die „UPC-Arena“ (Fußballstadion) samt Vorplatz und Büroturm.

Im Osten wird das Planungsgebiet von der Johann-Sebastian-Bach-Gasse begrenzt. Östlich der Straße befinden sich kleine Gewerbebetriebe, sowie zwei Wohnhochhäuser aus den 60er oder 70er Jahren.

Im Westen ist eine Wendeschleife der Straßenbahnlinie 4 situiert, die vor allem bei Stadionsbetrieb zum Einsatz kommt, sowie ein kleines Trafo-Häuschen. Ca. 30-60m westlich verläuft die ÖBB-Strecke Graz-Fehring (Streckenabschnitt Ostbahnhof-Messendorf) und es sind dort einige Gewerbebetriebe angesiedelt.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.

Es weist eine geringfügige Bestockung auf.

Die bestehende Bebauung soll abgebrochen werden.

- **Umwelteinflüsse**
Zusammenfassend liegt für die gegenständlichen Grundstücke eine Lärmbelastung durch den Verkehrslärm (Motorisierter Individualverkehr (MIV), Öffentlicher Verkehr (ÖV) und Bahnstrecke), Industrielärm und Freizeitlärm (Fußball-Stadium) vor.
- **Infrastruktur**
Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.
Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 300 m.
(Lebensmittelmarkt befindet sich auf der nördlichen Nachbarliegenschaft)

Nächstgelegene Schulen:

VS Schönau + Tagesbereuung, Neuholdaugasse 93
 VS Neufeld, Brucknerstraße 51
 VS Liebenau, Puntigamer Straße 5
 Neue Mittelschule Dr.-Renner-Gasse, Eduard-Keil-Gasse 41
 BORG (HAK/HASCH/AHS) Monsberg, Monsbergergasse 16
 Sportmittelschule Bruckner, Brucknerstraße 49
 Neue Mittelschule Bruckner, Brucknerstraße 53

Nächstgelegene Kindergärten:

Städtischer Kindergarten Flurgasse, Flurgasse 1
 Städtischer Kindergarten Andersengasse, Andersengasse 49
 Kath. Pfarrkindergarten Graz-Süd, Anton-Lippe-Platz 2
 Städtischer Kindergarten Widowitz/Schönau, Widowitzgasse 11
 Städtischer Hort, Fröhlichgasse 90
 Krawuzi Kapuzi Wohlfühlkindergarten, Raiffaisenstraße 155

- **Erschließung/Verkehr**

Anbindung an das öffentliche Straßennetz

Kfz-Zufahrten zum Bbauungsplanelände können in der Johann-Sebastian-Bach-Gasse und richtungsgebunden in der Conrad-von-Hötzendorf-Straße vorgesehen werden.

Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

Südwestlich des Bbauungsplangebietes im Kreuzungsbereich der Conrad-von-Hötzendorf-Straße mit der Ulrich-Lichtenstein-Gasse sind die Haltestellen der Straßenbahnlinie 4 situiert. In diesem Bereich ist auch eine Wendeschleife für Straßenbahnwagen vorhanden. Da insbesondere in der Morgenspitze eine starke Nachfrage bei der Straßenbahnlinie 4 besteht, werden Einschubstraßenbahnen geführt, die die angesprochene Wendeschleife befahren.

Fahrradverkehr

In der Ulrich-Lichtenstein-Gasse und in der Conrad-von-Hötzendorf-Straße führt ein Geh- und Radweg am Bbauungsplangebiet vorbei.

- **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.
Die Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Gemäß dem Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt ungefähr die Hälfte des Bebauungsplangebietes im aktuellen Versorgungsgebiet der Fernwärme bzw. im kurzfristigen Erweiterungsgebiet, die andere Hälfte liegt im kurz- und mittelfristigen Erweiterungsgebiet Fernwärme (2013-2025).

Gemäß dem § 22 (9) des StROG 2010 wird eine Fernwärmeabschlussverpflichtung für diesen Gebietsbereich erarbeitet und vorbereitet.

- Stadtklimatologisches Gutachten

Die Stadtklimatologische Stellungnahme wurde von Univ. Prof. Dr. Reinhold Lazar vom Institut für Geologie und Raumforschung erstellt.

Grundsätzlich sind die angeführten maximalen Bebauungshöhen im gegenständlichen Bebauungsplan für die in der Hauptwindrichtung angeordneten Baukörper auch konform mit den Grundlagen aus der Klimatopkarte als auch mit den Hinweisen aus der Karte der planerischen Hinweise; hier bestehen somit keine Einwände aus stadtklimatischer Sicht.

Heikler sind Baukörper zu beurteilen, die quer zur Hauptwindrichtung errichtet werden könnten, da sie eine Barriere für die Durchlüftung darstellen.

In unserem konkreten Fall wird für den nördlichen Trakt, der ja maximal sieben Geschossen aufweisen darf, eine Lösung vorgeschlagen, die 2 Varianten beinhaltet. Zur Aufrechterhaltung einer ausreichenden Durchlüftung sollte entweder eine Lücke in der Mitte des ca.90m langen Traktes im Ausmaß von 20m eingeplant werden, oder alternativ am Rande des Traktes mit jeweils 15m ins Auge gefasst werden. Diese Lösung beinhaltet mehr Reibungsverluste, weshalb das Ausmaß der beiden Öffnungen insgesamt nun 30m beträgt. Innerhalb der genannten Lücken hat somit das 6.- und 7. Geschoss zu entfallen.



Ausschnitt
06.20.0 BBPL:

Var. 1:
Freihaltebereich
(20 m) im 6. und
7. Geschoss gemäß
stadt-
klimatologischer
Stellungnahme.



Ausschnitt
06.20.0 BBPL:

Var. 2:
Freihaltebereich
(2x15m) im 6.
und 7. Geschoss
gemäß stadt-
klimatologischer
Stellungnahme.

Fazit des Gutachten:

Unter diesen genannten Rahmenbedingungen besteht kein Einwand aus stadtklimatologischer Sicht.

In der Verordnung wurde im §8 Absatz 4 die beiden Freihaltebereiche verordnet.

§ 8 SONSTIGES

- (4) Im nördlichen 7-geschossigen (GH. max. 24,50m) Gebäudeteil ist zur Durchlüftung ab dem 6. Geschoss auf die gesamte Baukörpertiefe (max. 20m) ein zumindest 20m breiter Bereich freizuhalten. Dieser ist ungefähr in die Mitte des (von Norden betrachtet ca. 110m langen) Baukörpers anzuordnen.
Alternativ dazu können zwei je mindestens 15m breite Freihaltebereiche im 6. und 7. Geschoss auf die gesamte Baukörpertiefe (max. 20m) jeweils am östlichen und westlichen Rand des 5-geschossigen Gebäudeteils (GH. max. 18,00m) zugelassen werden.

Welche Variante zur Umsetzung kommen wird, wird erst durch den Architekturwettbewerb im Anschluss an die Beschlussfassung dieses Bebauungsplan zeigen.
Festgehalten wird jedoch, dass beide Variante, entweder die mittige Freihaltung von 20m im 6. und 7. Geschoss, bzw. randseitige Freihaltung von zweimal 15m im 6. und 7. Geschoss, als gleichwertig zu betrachten sind.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-5 der VO)

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzen festgelegt.

Im Plan sind die maximal zulässigen traufenseitigen Gebäudehöhen eingetragen und in der Verordnung sind für die, im Plan eingetragenen, maximalen traufenseitigen Gebäudehöhen (=Gesamthöhen) die maximal zulässigen Geschossanzahlen (5G, 7G, 13G) festgelegt.

Sämtliche andere Geschossanzahlen können sich in diesem möglichen Rahmen hinsichtlich ihrer Gebäudehöhe bewegen. Somit soll sichergestellt werden, dass, die im Kerngebiet

mögliche Nutzungsvielfalt auch umgesetzt werden kann. Wohnungen, Kindergärten, Büros, Geschäfte und Handelsflächen benötigen nutzungsbedingt unterschiedliche Raumhöhen.

Die Ausformulierung der Lage und Höhe der möglichen Bauvolumina erzeugt eine städtebauliche Schwerpunktsetzung. Damit wird die Lage am südlichen Ende der Conrad-von-Hötzendorf-Straße betont, beziehungsweise ein Kontext zur UPC-Arena hergestellt. Die unterschiedlichen Gebäudehöhen reagieren auf die Lage im Stadtraum und stellen einen, nach Prüfung von mehreren städtebaulichen Varianten, auf diesen Bauplatz bezogenen Gesamtentwurf dar.

Der Bebauungsplan ermöglicht gemäß den Bestimmungen der Bebauungsdichteverordnung 1993 in der Fassung LGBl. 58/2011, § 3 eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes von 2,5 bis höchstens 2,75. Begründet wird dies mit der geplanten städtebaulichen Schwerpunktsetzung (vertikaler Entwicklungsakzent) durch das Projekt, dem Raumordnungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden und der guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und dem Vorhandensein bzw. der Planung von öffentlichen und privatgewerblichen Versorgungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung. Die Überschreitung der Bebauungsdichte stimmt mit den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes überein, da unabhängig von der Festlegung der generellen, gebietsweisen Dichte begründete Überschreitungen im Bauverfahren oder in einem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund der Anbindung an den öffentlichen Verkehr zulässig sind. Spätere Teilungen bzw. objektbezogene Nutzungsabgrenzungen werden durch den §3 (3) ermöglicht.

Nach Beschluss des 06.20.0 Bebauungsplanes „Conrad-von-Hötzendorf-Straße - Ulrich-Lichtenstein-Gasse - Johann-Sebastian-Bach-Gasse“ wird seitens der Grundstückseigentümer ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt werden. Die Abhaltung des Wettbewerbsverfahrens wurde vertraglich vereinbart. Inhalt des geladenen Wettbewerbes nach dem „Grazer Modell“, soll nicht nur die Gestaltung des Gebäudes, sondern auch die Gestaltung der Außenanlagen bzw. des Platzes sein. Die Ausformulierung und die spätere Platzgestaltung sollten harmonisch aufeinander abgestimmt werden.

Im Wettbewerb wird auch die genaue Volumetrie des Gebäudes ermittelt werden - der Bebauungsplan, mit seinen Festlegungen von Bauflucht-, Baugrenzlinien und Höhenangaben lässt noch einen gewissen Gestaltungsrahmen offen. Die öffentliche Nutzbarkeit der Platzfläche wurde mittels eines Vertrages zwischen dem Projektwerber und der Stadt Graz sichergestellt. Eine Übernahme ins öffentliche Gut ist Vertragsinhalt. Weiters sind vertragliche Regelung über die Errichtung, Erhaltung der Flächen, sowie Schneeräumung etc. vereinbart.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Die Hauptzufahrten zum Bebauungsplangelände erfolgen über die Johann-Sebastian-Bach-Gasse und richtungsgebunden von der Conrad-von-Hötzendorf-Straße.

Leistungsfähigkeitsuntersuchung (Gutachten des Verkehrsplanungsbüro ZIS+P):

Im Auftrag von 6B47 Real Estate Investors GmbH wurde von ZIS+P eine Verkehrsuntersuchung für das Bebauungsplangebiet durchgeführt und diese, von der Verkehrsplanung geprüft.

Es zeigt sich, dass derzeit die relevanten Kreuzungen an der Grenze der Leistungsfähigkeit angeht sind. Für die Johann-Sebastian-Bach-Gasse, die Ulrich-Lichtenstein-Gasse und die Conrad-von-Hötendorf-Straße gibt es Überlegungen die Straßequerschnitte auszubauen und zu optimieren. Der Bebauungsplan sichert den dafür benötigten Platzbedarf ab, um späteren Ausbauplänen gerecht zu werden. An einer vertraglichen Regelung über die Abtretung der benötigten Grundstücksteile in das öffentliche Gut wird derzeit gearbeitet und vor dem Beschluss des gegenständlichen Bebauungsplanes vom Projektwerber und Graz wechselseitig unterzeichnet werden.

Im Sinne einer regionalen Verkehrsminimierung ist es im Interesse der Stadt zentrumsnahe Standorte, wie diesen zu entwickeln und Verkehrsplanerisch zu optimieren, wenngleich es zu lokalen Einschränkungen der Leistungsfähigkeit der einzelnen Kreuzungsknotenpunkte kommt.

Straßequerschnitt Conrad-von-Hötendorf-Straße

Für einen möglichen Straßenausbau mit je zwei Fahrstreifen je Richtung und einer Verbreiterung des Geh- und Radweges wurden die Flächen im Bebauungsplan berücksichtigt und vor Beschluss des Bebauungsplanes wurde eine vertragliche Regelung für eine Abtretung eines 7m breiten Grundstückstreifens ins öffentliche Gut erstellt.

Straßequerschnitt Johann-Sebastian-Bach-Gasse

Da sich der Verkehr in der Johann-Sebastian-Bach-Gasse durch die neue Bebauung erhöhen wird, können die vorhandenen KFZ-Abstellplätze nur beibehalten werden, wenn der Straßequerschnitt im Bereich der Häuser Johann-Sebastian-Bach-Gasse 25-27 verbreitert wird. Die dafür erforderlichen Flächen wurden im Bebauungsplan berücksichtigt und vor Beschluss des Bebauungsplanes wurde eine vertragliche Regelung für eine Abtretung eines 1,5 – 3 m breiten Grundstückstreifens ins öffentliche Gut erstellt.

In weiterer Folge ist eine vertragliche Regelung für eine Abtretung eines ca. 3 m breiter Grundstückstreifen in der Ulrich-Lichtenstein-Gasse ins öffentliche Gut zu erstellen.

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen erforderlich:

- entlang der Conrad-von-Hötendorf-Straße /ca. 530m²
- entlang der Johann-Sebastian-Bach-Gasse und Ulrich-Lichtenstein-Gasse/ca.480m²

Daraus ergibt sich eine Nettofläche von ca. 11 271 m².

Die Übernahme ins öffentliche Gut erfolgt aus folgenden Gründen:

- Grundstücksicherung für einen späteren Straßenausbau
 - Verbreiterung von derzeit zu schmalen Gehsteige
 - Ausbau des Geh- und Radweges auf eine mindest Regelbreite von 4,50m
- Ruhender Verkehr (siehe dazu § 6 der VO)

Auf Grund der beim Bebauungsplan gegebenen Situation bezüglich ÖV-Erschließung, Nahversorger und Kinderbetreuungseinrichtungen muss 1 Pkw-Stellplatz je 70 bis 80 m²

Bruttogeschosßfläche für Wohn- und Büronutzung errichtet werden. Dies gilt nicht Wohn- und Studentenheime. In diesem Fall sind die gesetzlichen Regelungen gemäß dem Stmk. Baugesetz idgF. heranzuziehen.

1 Pkw-Stellplatz je 20 bis 30 m² Bruttogeschosßfläche muss für Handel errichtet werden.

Diese Werte sind sowohl als Obergrenze als auch als Untergrenze zu sehen.

Mobilitätsvertrag:

Zusätzlich zu diesem Stellplatzschlüssel wurde von der Verkehrsplanung ein Mobilitätsvertrages erarbeitet und von beiden Vertragspartner – Vertretern der Grundstückseigentümer und Vertretern der Stadt Graz unterschreiben.

Durch eine entsprechende Umsetzung der geplanten Maßnahmen im Sinne einer verkehrssparenden Siedlung (Fördermaßnahmen für Fußgänger, Radfahrer, ÖV, Mobilitätsmanagement um eine möglichst umweltfreundliche Verkehrsmittelnutzung der BewohnerInnen und BesucherInnen zu erreichen, eMobility Fuhrpark (eBikes und eAuto) abgestimmt auf die Bedürfnisse der BewohnerInnen mit eBike-Sharing und eCar-Sharing u.dgl.) soll das KFZ-Aufkommen gering gehalten werden.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 7der VO)

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm zu überdecken, freie PKW-Stellplätze entsprechend versickerungsoffen zu gestalten.

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.

Flächdächer müssen extensiv begrünt werden, dabei ist eine Substrathöhe von mindesten 12 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie z.B. Stiegen- und Lifthäuser, Ausbildungen technischen sowie energietechnischen Erfordernisses, Solaranlagen u.dgl.

Lärmschutzwände sind grundsätzlich zu vermeiden, ansonsten sind Schallschutzwände beidseitig ausgenommen etwaiger Glasflächen zu begrünen. Generell müssen sie der Gestaltungsrichtlinie für Lärmschutzwände der Stadt Graz vollinhaltlich entsprechen.

Mögliche Fußgängerbrücke:

Die Errichtung einer Fußgängerbrücke über die Ulrich-Lichtenstein-Gasse stellt eine Option dar, die in einer späteren, möglichen Umgestaltung des Stadtionvorplatzes der UPC-Arena genutzt werden kann.

Die Straßenregulierung im Bebauungsplan sichert den benötigten Platzbedarf um (späteren) Ausbauplänen gerecht zu werden. Durch die Ausbaupläne können die Bestandsbäume größtenteils nicht erhalten werden.

Die Ausbaupläne beinhalten nicht nur Straßenverbreiterungen (Verbreiterung der Straße, zusätzliche Fahrspuren), die Adaptierung von eigenen Geh- und Radweg (ausreichende Breiten), sondern auch Baumpflanzungen entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße.

Eine ca. 2450 m² große Platzfläche wird der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Auf diesem Platz wird es Baumpflanzungen, Grünflächen und eine Möblierung geben, die genaue Gestaltung wird aber über einen Wettbewerb (ähnlich anderer Plätze in Graz) ermittelt.

Die Geplant ist ein Architekturwettbewerb nach dem „Grazer Modell“ ermittelt. Die Erstellung der Auslobungsunterlagen für diesen Wettbewerb wird in enger Abstimmung mit allen städtischen Abteilungen erfolgen. Die technischen Vorgaben der Stadt Graz sind in diesem Verfahren zwingend einzuhalten.

Die genauen Baumstandorte der Neupflanzungen werden erst im Wettbewerbsverfahren fixiert werden. Im Wettbewerbsverfahren zur Gestaltung des Platzes sollen erhaltenswerte Bäume soweit als möglich berücksichtigt werden. Um jedoch eine Mindestanzahl von Baumpflanzungen zu sichern, wurde in BBPL-Verordnung die Verpflichtung von „mind. 10 großkronige Laubbaumpflanzungen“ (ohne Verortung im Plan) übernommen.

Der §7 wurde um folgenden Absatz ergänzt:

§ 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (9) Auf der zukünftigen Platzfläche bzw. entlang der Johann-Sebastian-Bach-Gasse sind mindestens 10 großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Erhalt von Bestandsbäumen entlang der Johann-Sebastian-Bach-Gasse ist die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenden Bestandsbäume zu reduzieren.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 9 der VO)

- Der 06.20.0 Bebauungsplan „Conrad-von-Hötzendorf-Straße - Ulrich-Lichtenstein-Gasse - Johann-Sebastian-Bach-Gasse“ 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 der erfolgten Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes werden die innerhalb der Anhörungsfrist eingegangenen Einwendungen bearbeitet. Der Bebauungsplan wird gemeinsam mit

den Einwendungsbehandlungen dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt werden.

Ab der Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam sein und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)