

A14_130159/2015

05.26.0 Bebauungsplan

„Niesenbergergasse - Traungauergasse“

KG Gries, V. Bez.

Bearbeiter: DI Friedrich Schenn

Mag. Oliver Konrad

Dok.: 05.26.0 BBPL_Erl.

Graz, 21.01.2016

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Stadt Graz beabsichtigt für das Gebiet östlich der Traungauergasse, nördlich der Niesenbergergasse bzw. westlich des südlichen Endes der Quergasse einen Teil des rechtswirksamen Bebauungsplan 05.14.0 (Einkaufszentrum ECE) zu ändern. An das Planungsgebiet grenzen im Norden und Osten private Grundstücke an (siehe dazu, Plan zum 05.26.0 Bebauungsplan „Niesenbergergasse – Traungauergasse“).

Derzeit ist für die Grundstücke, KG Gries: 769/1, Teil von 769/2, 798, 800/1, 801/1, 801/4, 810, 811, 812 und 813 der 05.14.0 Bebauungsplan „Annenstraße - Eggenberger Gürtel - Traungauergasse – Niesenbergergasse“, beschlossen vom Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz am 05.Juni 2008 (Bebauungsplan zur Errichtung eines Einkaufszentrums) rechtswirksam. Das sogenannte „Einkaufszentrum ECE“ wurde baulich nicht umgesetzt!

Das Planungsgebiet weist eine Fläche von insgesamt ca. 9.386m² auf, davon beträgt die Fläche des Baulandes ca. 7.858m².

Der 05.26.0 Bebauungsplan „Niesenbergergasse - Traungauergasse“ hat Nutzungen, entsprechend der Baugebietskategorie „Kerngebiet“ zuzulassen, wobei hier die städtebaulichen Parameter insbesondere auf die Herstellung von Wohnungen abzielen.

Änderung der Planungsvoraussetzungen:

Durch den Wegfall des geplanten „Einkaufszentrum ECE“ (verordnet durch den 05.14.0 Bebauungsplan) haben sich die Planungsvoraussetzungen wesentlich geändert. Die maximal zulässige Bebauungsdichte und die für das Einkaufszentrum benötigten KFZ- Abstellplätze werden durch die nunmehrigen Änderungen gegenüber dem 05.14.0 Bebauungsplan drastisch reduziert. Die für diesen Bereich maximal zulässige Bebauungsdichte von 4,50 (für die Einkaufszentrumsnutzung) wird geändert und soll nun bezogen auf das gesamte Planungsgebiet im Mittel maximal 2,10 betragen.

Zur Umsetzung von 2 Bauabschnitten bzw. einer Grundstücksteilung werden nun 3 Bauplätze gebildet (Fläche insgesamt, entsprechend der Fläche des Baulandes im Planungsgebiet). Für diese 3 Bauplätze werden unterschiedliche, maximale Bebauungsdichten festgelegt. In Summe entspricht die Bruttogeschossfläche der 3 Bauplätze, ca. der Bruttogeschossfläche welche sich aus der Bebauungsdichte von 2,10, bezogen auf die gesamte Baulandfläche errechnet.

Bauplatz 1: Fläche ca. 2.896 m², hauptsächlich Wohnnutzung, Bebauungsdichte maximal 1,90

Bauplatz 2: Fläche ca. 4.168 m², hauptsächlich Wohnnutzung, Bebauungsdichte maximal 2,65

Bauplatz 3: Fläche ca. 794 m², Nutzung - bepflanzte Grünfläche mit einem möglichen Gebäude bis 40m² zur Unterbringung von Geräten zur Pflege der Grünfläche bzw. Mobiliar für den Freibereich.

Die KFZ- Abstellplätze sind lt. Bebauungsplan 05.14.0 in und auf Hochgaragen herzustellen, wobei auf den obersten Geschossdecken maximal 450 KFZ-Abstellplätze als zulässig festgelegt wurden (Einkaufszentrumsnutzung). Im Rahmen der Änderung dieses Bebauungsplans 05.26.0 sind die herzustellenden KFZ-Abstellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Die bestehenden offenen KFZ-Abstellplätze (Parkplatz Firma Leiner) bleiben erhalten, werden jedoch mit einer begrünten Überplattung versehen (Vegetationsschicht min. 50cm). Die bestehende Tiefgarage der Firma Leiner (Zufahrt Traungauergasse) wird ebenso erhalten bleiben (Umbaumaßnahmen werden erforderlich sein). Von der Verkehrsplanung wurde ein KFZ- Stellplatzschlüssel errechnet (siehe - Verordnung §7 Abs.2) und ebenso ein Schlüssel betreffend die Herstellung von Fahrradabstellplätzen vorgegeben (siehe - Verordnung §7 Abs.3).

Niesenbergergasse – keine Auflassung als Straße:

Die Niesenbergergasse – anders als im 05.14.0 Bebauungsplan, Einkaufszentrum ECE vorgesehen – wurde vom Gemeinderat nie aufgelassen sondern wird, ganz im Gegenteil inzwischen zur Erschließung mehrerer Bauplätze herangezogen. Die im 05.14.0 eingetragene (mögliche) Bebauung auf der Fläche der Niesenbergergasse entfällt nun im 05.26.0 Bebauungsplan. Die Häuser Quergasse 10a und 12 sollen abgebrochen werden um eine ca. 794 m² große, mit Bäumen bepflanzte Grünfläche im Kreuzungsbereich Niesenbergergasse / Quergasse entstehen zu lassen (Bauplatz 3). Im Westen des Bauplatzes 3 und längs der Niesenbergergasse wird ein Höhengsprung mit einer mit Sichtziegeln verblendeten Stützmauer abgefangen.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Bauland – Kerngebiet (KG)“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 - 2,5 ausgewiesen.

Nach Beschluss der Verordnung des 05.26.0 Bebauungsplanes „Niesenbergergasse – Traungauergasse“ tritt der, von diesem Bebauungsplan umfasste Teilbereich des 05.14.0 Bebauungsplan („Einkaufszentrum ECE“), außer Kraft.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Änderung des 05.14.0 Bebauungsplans (Entfall der Nutzung: Einkaufszentrum) und die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im Gültigkeitsbereich des 05.26.0 Bebauungsplans.

Verfahren

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

Während der Frist zum Anhörungsverfahren erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Einwendungen

Während der Frist zum Anhörungsverfahren vom 01.12.2015 bis 21.12.2015 langte eine Stellungnahme der Abteilung 16 Land Stmk., Verkehr und Landeshochbau (Nullmeldung) bzw. keine Einwendung im Stadtplanungsamt ein.

Änderungen gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplanes im Anhörungsverfahren:

Von der Bau- und Anlagenbehörde wurde eine rechtliche Beratung durchgeführt. Die Verordnung wurde redigiert und ergänzt. Bezüglich der Weiterbearbeitung hat sich der 05.26.0 in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 2 BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN, GEBÄUDEABSTÄNDE

Es wird Abs. 3 und 4 hinzugefügt:

(3) lautet:

(3) Auf den Bauplätzen 2 und 3 ist je ein Nebengebäude zulässig.

(4) lautet:

(4) Die baugesetzmäßigen Abstände zur gemeinsamen Grenze der Bauplätze 1 und 2 können (entsprechend der Eintragung im Plan: Baugrenzlinien, Gebäudehöhen u.a.) unterschritten werden.

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE

§3 wurde geändert (vorher: ein Bauplatz: Bebauungsdichte höchstens 2,10)

§3 lautet nun:

Die Bebauungsdichte wird gemäß §3 der Bebauungsdichteverordnung festgelegt:

Bauplatz:	Bauplatz-Fläche ca.:	Bebauungsdichte höchstens:
Bauplatz 1	2.896m ²	1,90
Bauplatz 2	4.168m ²	2,65
Bauplatz 3	794m ²	0,05

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

Es wird Abs. 3 und 7 zusammengeführt;

der (ehemalige) Abs. 8 wird redigiert; dieser ist nun Abs. 7 der Verordnung:

(3) lautet nun:

(3) Die bestehende Kraftfahrzeug Abstellfläche auf den Gstk.: 796/2 und Teil von 801/1 ist zu überdachen und zu begrünen (Substrathöhe mindestens 50 cm). Hofseitig sind Gerüste für Rankengewächse zu errichten. Diese Gerüste sind mit Rankengewächsen zu begrünen und zu erhalten.

(7) lautet nun:

(7) Die Stützmauer längs der Niesenbergergasse und im Bereich der Grenze von Bauplatz 2 und 3 ist mit einer Vorsatzschale aus Sichtziegeln herzustellen.

§7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

es werden die Absätze 2, 3 und 4 hinzugefügt:

(2) Es ist je 110m² bis 120m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen.

Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.

(3) Je angefangene 40m² Wohnnutzfläche ist ein überdachter Fahrradabstellplatz herzustellen.

(4) Die Fahrradabstellplätze sind in den Hauptgebäuden herzustellen.

PLAN

Eintragung der Bauplätze 1, 2 und 3;

Ausweisung der maximal zulässige Bebauungsdichte der Bauplätze jeweils: 1,90 bzw. 2,65 bzw. 0,05.

Entfall eines ebenerdigen Gebäudes (GH. max.: 3,50m), angrenzend an die Grundgrenze zu Gstk.: 806.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

2. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 9.386m² auf, davon beträgt die Fläche des Baulandes 7.858m². Derzeit steht es im grundbürgerlichen Eigentum der Leiner Immobilien GmbH und der Querelius Vermögensverwaltungs GmbH.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept



Ausschnitt aus dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept

Die weiß Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet

Auszug aus der Verordnung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes:

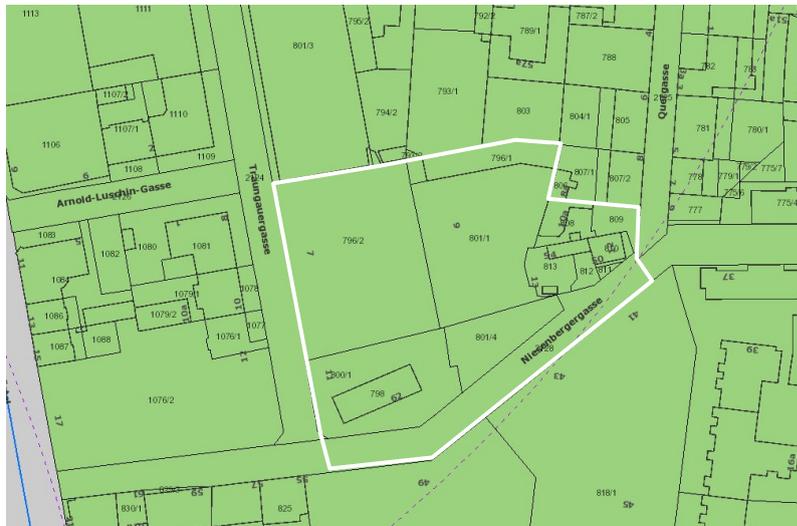
§ 10 ZENTRUM: Stadtzentrum (Signatur „Zentrum“ – rot)

(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.*

Deckplan 3 Verkehr:

Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle): „Innerstädtische Bedienqualität“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.



- Flächenwidmungsplan Landeshauptstadt Graz
Das Areal ist im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 als „Bauland – Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5 und gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan – Entwurf (GR-Beschluss vom 23.04.2015) als „Bauland – Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 – 2,5 ausgewiesen.



Ausschnitt aus dem 3.0
Flächenwidmungsplan
2002.

Die weiß Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet



Ausschnitt aus dem 4.0
Flächenwidmungsplan -
Entwurf

Die weiß Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet

Deckplan 1 Baulandzonierung:

Bebauungsplanpflicht – derzeit rechtsgültiger Bebauungsplan 05.14.0 (Bebauungsplan mit dem Ziel der Nutzung: Einkaufszentrum).

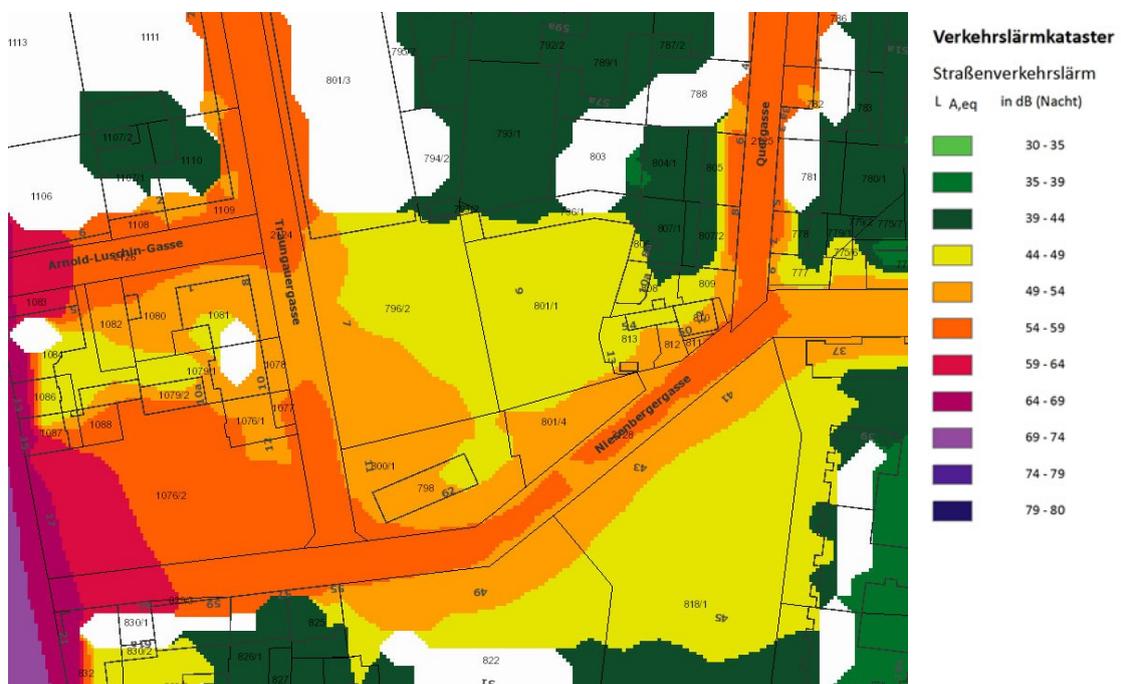
Deckplan 2 (Beschränkungen für die Raumheizung gem. § 30 (7) StROG 2010 iVm §11 Abs 2 der VO zum 3.08 Flächenwidmungsplan):

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 Geltungsbereichs.

Karte 1 Abwasserentsorgung:

Zentral entsorgt

Karte 2A Verkehrslärmkataster (Straßenlärm):



- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet
- Stadtklimaanalyse
Wärmeinselbereich mit dichter Bebauung, nachts Murtalabwind;
Planerische Empfehlung: *Straßen- und Höfe begrünen, Grünflächen als Auflockerung;*

- Situierung und Umgebung

Großräumige Lage:

Zum Planungsareal liegt im Norden die Arnold-Luschin-Gasse, im Westen der Eggenberger Gürtel und die Traungauergasse, im Süden- und Südosten die Niesenbergergasse und im Osten der südliche Abschnitt der Quergasse.

Folgende Gebäude und Einrichtungen wirken durch ihre Baumasse prägend auf das Bebauungsplanungsgebiet bzw. dessen Umfeld:

- Komplex des Grazer Hauptbahnhofes mit Vorplatz - dem Europaplatz
- Hotel Daniel, 8 gesch. Gebäudekomplex
- Hotel Europa, mit 2 gesch. Sockelausbildung (im Erdgeschoss, Geschäftsnutzung sowie vorhandene unterirdische Geschäftspassage), und 4 Obergeschosse.
- Geschäftsgebäude - C & A, erdgeschossige Sockelausbildung, mit 3 Obergeschossen und einem Dachgeschoss.
- Eggenberger Gürtel 9/Arnoldl-Luschin-Gasse 6, Bürogebäude mit 9 Geschossen.
- „Leiner- Einrichtungshaus“ an der Annenstraße - Traungauergasse, 5-geschossig mit Verbindungsgang über die Traungauergasse.
- Geschäfts- und Bürogebäude an der Babenbergersraße/Metahofgasse, 7-geschossig, Lage am südwestlichen Ende des Metahofparks.
- An der Südostecke des Bahnhofvorplatzes, des Europaplatzes an der Kreuzung Eggenberger Gürtel - Annenstraße steht, am Angelpunkt dieses Bereiches der bis zu 10 Geschosse reichende Gebäudekomplex des Bauamtsgebäudes (Eckbebauung mit angeschlossenen 6-geschossigem Bürotrakt mit weiteren Dienstleistungseinrichtungen).
- Längs des Eggenberger Gürtels (Trassenbreite bis ca. 25,00 m) entwickelte sich eine Gemengelage von Geschäfts-, Gewerbe- und Wohnnutzung.
- An der Kreuzung Eggenberger Gürtel/Niesenbergergasse bestehen 3- bis 4-geschossige Altbauwohnungen (Niesenbergergasse 72 und 74, Eggenberger Gürtel 18 - 20).

Kleinräumige Lage:

Im Norden schließt das Einkaufszentrum Leiner an. Südlich der Niesenbergergasse befindet sich eine (neu errichtete) 4-bis 6 geschossige Wohnbebauung. Westlich, ausgehend vom Eggenberger Gürtel wird eine 5- bis 6 geschossige Bebauung errichtet. Östlich an das Planungsareal schließt eine Bebauung in geschlossener Bauweise an.

- Topographie, Baumbestand, Gebäudebestand

Für das Planungsgebiet wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt. Bestandsbäume sind im östlichen Bereich des Planungsareals gegeben.

Die Niesenbergergasse ausgehend vom Eggenberger Gürtel, fällt Richtung Osten, bis zur Quergasse um ca. 4m ab.

- **Infrastruktur**

Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 200m.

Nächstgelegene Schulen:

VS Graz St. Andrä, Grenardiergasse 1, 8020 Graz, ca. 750m Entfernung

NMS St. Andrä, Kernstockgasse 1, 8020 Graz, ca. 800 m

VS Graz Gabelsberg, Gabelsbergerstraße 1, 8020 Graz, ca. 770m Entfernung

NMS Graz Kepler, Keplerstraße 52, 8020 Graz, ca. 770m Entfernung

BG und BRG Dreihackengasse, Dreihackengasse 11, 8020 Graz, ca. 650m Entfernung

Nächstgelegener Kindergarten:

„Städtischer Kindergarten Niesenbergergasse“, Niesenbergergasse 37, ca. 180m Entfernung

Kinderkrippe:

„Verein Kindernest“, Mohsgasse 6, 8020 Graz, ca. 220m Entfernung

- **Erschließung/Verkehr**

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Eggenberger Gürtel.

Nahverkehrsdrehscheibe Hauptbahnhof Graz:

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 300m Radius gegeben.

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

„Innerstädtische Bedienqualität“

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

- Straßenbahnlinien 1,3,6,7, Haltestelle Hauptbahnhof Graz bzw. Esperantoplatz, ca. 5 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Buslinie 50, Haltestelle Steinfeldfriedhof, ca.15 Minuten Takt, exkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Bahn S3, S4, S5, S6 und S7, Haltestelle Hauptbahnhof
- Regionalbuslinie G20, G30 und 630 und 631, Haltestelle Hauptbahnhof in 200 m Entfernung

Im Bereich Niesenbergerstraße/Eggenberger Straße besteht ein 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 Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich in der Niesenbergergasse oder Traungauergasse.

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.

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet.

3. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Die maximal zulässige Bebauungsdichte wird durch die nunmehrigen Änderungen gegenüber dem 05.14.0 Bebauungsplan drastisch reduziert. Die für diesen Bereich maximal zulässige Bebauungsdichte von 4,50 (für die Einkaufszentrumsnutzung) wird geändert und soll nun bezogen auf das gesamte Planungsgebiet (im Mittel) ca. 2,10 betragen.

Zur Umsetzung von 2 Bauabschnitten bzw. einer Grundstücksteilung werden nun 3 Bauplätze gebildet (Fläche insgesamt, entsprechend der Fläche des Baulandes im Planungsgebiet). Für diese 3 Bauplätze werden unterschiedliche, maximale Bebauungsdichten festgelegt. In Summe entspricht die Bruttogeschossfläche der 3 Bauplätze, ca. der Bruttogeschossfläche welche sich aus der Bebauungsdichte von 2,10, bezogen auf die gesamte Baulandfläche errechnet.

Bauplätze (siehe §3 der Verordnung):

Bauplatz 1: Fläche ca. 2.896 m², hauptsächlich Wohnnutzung vorgesehen, Bebauungsdichte maximal 1,90

Bauplatz 2: Fläche ca. 4.168 m², hauptsächlich Wohnnutzung vorgesehen, Bebauungsdichte maximal 2,65

Bauplatz 3: Fläche ca. 794 m², Nutzung - bepflanzte Grünfläche mit einem möglichen Gebäude bis 40m² zur Unterbringung von Geräten zur Pflege der Grünfläche bzw. Mobiliar für den Freibereich.

Die Bruttogeschossfläche für das, ca. 7.858 m² große Planungsgebiet beträgt insgesamt ca. 16.587 m². Das Potential zur Errichtung von Wohnungen wird in etwa mit ca. 160 Wohnungen abgeschätzt.

Im südlichen Anschluss an das Möbelhaus Leiner ist anzubauen und längs der Traungaugergasse bis zur Niesenbergergasse ist ein straßenbegleitetes Gebäude (Abstand mindestens 1,30 m zur Straße) zu errichten. Dabei wird der bestehende, geschlossene Anlieferungshof und die bestehende KFZ –Abstellfläche der Firma Leiner überbaut. Die Durchfahrtslichte im Bereich der Abstellfläche wird ca. 3,50m bis 4m betragen. Die in den Hof reichende Abstellfläche wird hofseitig überplattet. Auf diese ist eine Vegetationsschicht von mindestens 50cm aufzubringen, womit dieser vorspringende Bauteil als Grünfläche für das 1. Obergeschoss genutzt werden könnte.

Zur Traungaugergasse hin, soll eine gestalterische Lösung gefunden werden mit, den Raum teilenden (luftdurchlässigen) Elementen wie zum Beispiel – Rasterelemente, massive Lamellen u. dgl. um den Einblick auf die Abstellfläche zu minimieren. Hofseitig sind an diese Fläche Rankengerüste anzubringen, um einer Begrünung mit Klettergewächsen Halt zu bieten.

Im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhe ist hier die Errichtung eines 6 geschossigen Gebäudes möglich, wobei das Penthouse nach Westen um mindestens 2m und nach Osten um mindestens 3m rückzuspringen hat.

Längs der Niesenberggasse wird ein Baukörper im Abstand von 8m die Gebäudeflucht des, im Westen im Bau befindlichen Gebäudes aufnehmen, dann bis auf 3,70m an die Straßenfluchtlinie heranreichen und in Richtung Norden mit einem sogenannten „Kopfbaukörper“ enden. Hier wird der Baukörper auf 4 Geschosse abzustufen sein. Im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhe ist hier die Errichtung eines 7 geschossigen Gebäudes möglich, wobei das Penthouse beidseitig um mindestens 1,50m rückzuspringen hat. Im Planungsgebiet selbst, wird ein nach Norden offener Hof gebildet.

Die Häuser Quergasse 10a und 12 sollen abgebrochen werden um eine ca. 794 m² große, mit Bäumen bepflanzte Grünfläche im Kreuzungsbereich Niesenberggasse / Quergasse entstehen zu lassen (Bauplatz 3). Im Westen des Bauplatzes 3 und längs der Niesenberggasse wird ein Höhengsprung mit einer mit Sichtziegeln verblendeten Stützmauer abgefangen.

Im Plan ist in den, zur Bebauung vorgesehenen Flächen die maximal zulässige Gebäudehöhe, bzw. die maximal zulässige Gesamthöhe eingetragen. Als Dachformen sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zulässig, wobei bei Flachdächern die Attikahöhe bzw. Brüstungshöhen die Gesamthöhe an den Außenwänden bilden. Bei flach geneigten Dächern bildet der Bereich der Traufe die maximal zulässige Gebäudehöhe.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Das Bebauungsplangebiet weist eine Entfernung zur „Nahverkehrsdrehscheibe Hauptbahnhof Graz“ von rund 300m auf. Damit ist eine sehr gute ÖV - Anbindung gegeben.

Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen herzustellen. Tiefgaragenrampen sind einzuhausen. Die bestehenden offenen KFZ-Abstellplätze (Parkplatz Firma Leiner) bleiben erhalten, werden jedoch mit einer begrünnten Überplattung versehen (Vegetationsschicht min. 50cm). Die bestehende Tiefgarage der Firma Leiner (Zufahrt Traungauergasse) wird im Wesentlichen erhalten bleiben (Umbaumaßnahmen werden jedoch erforderlich sein).

Ruhender Verkehr:

Die bestehenden Zu- und Abfahrten zu den Tiefgaragen in der Traungauergasse sowie der Niesenberggasse bleiben aufrecht. Ebenso die Zu- und Abfahrten zum geschlossenen Anlieferungshof und der ebenerdigen KFZ -Abstellfläche der Firma Leiner.

Seitens der Verkehrsplanung wurde ein KFZ - Stellplatzschlüssel für die Wohnnutzung festgelegt [§7 (2) der Verordnung]:

„Es ist je 110m² bis 120m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze“.

Zusätzlich wird von der Verkehrsplanung ein Mobilitätsvertrag erarbeitet:

Durch eine entsprechende Umsetzung der geplanten Maßnahmen im Sinne einer „KFZ-reduzierenden Wohnform“ - 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 eCar-Sharing u.dgl. soll das KFZ - Aufkommen gering gehalten werden.

Der Mobilitätsvertrag ist von beiden Partnern (Grundstückseigentümer und Stadt Graz) zu unterzeichnen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: FREIFLÄCHEN, GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen. Es sind Bäume zu pflanzen und es ist eine Hecke längs der Niesenbergergasse anzulegen. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Flachdächer, sowie flach geneigte Dächer sind zu begrünen, wobei die Substrathöhe mindestens 10 cm zu betragen hat.

Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm Vegetationsschicht zu überdecken.

Die Häuser Quergasse 10a und 12 sollen abgebrochen werden um eine ca. 794 m² große, mit Bäumen bepflanzte Grünfläche im Kreuzungsbereich Niesenbergergasse / Quergasse entstehen zu lassen. Im Bereich dieser bepflanzten Grünfläche kann ein Gebäude bis 40m² zur Unterbringung von Geräten bzw. zur Pflege der Grünfläche bzw. des Mobiliars für den Freibereich errichtet werden. Im Übrigen wird auf die Inhalte §8 der Verordnung – FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN hingewiesen.

6. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der **05.26.0** Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen 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)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2016-01-08T12:07:32+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.