

GZ.: A14-017300/2015-0009

Bearbeiter: Dipl.Ing. Klemens Klinar

06.22.0 Bebauungsplan

„Conrad-von-Hötzendorf-Straße / Fröhlichgasse“

VI. Bez., KG Jakomini

Graz, 22.9.2016

Dok: BP/06.22.0/Beschluss/Erl.bericht

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Merkur Versicherung Aktiengesellschaft hat im Jahr 2015 für die Umgestaltung und Neunutzung ihres Areals Conrad-von-Hötzendorf-Straße/Fröhlichgasse, gegenüber der Grazer Stadthalle, einen 2-stufigen, österreichweit offenen Wettbewerb zur Erlangung von Bebauungsvorschlägen ausgelobt.

Für die Durchführung des Wettbewerbes wurde auf Ersuchen der Merkur Versicherung Aktiengesellschaft ein städtebauliches Gutachten der Stadtplanung, datiert mit 6.5.2015, als Teil der Ausschreibungsunterlagen erstellt.

Die Verbesserung und Verdeutlichung des Boulevard - Charakters der Conrad-von-Hötzendorf-Straße war darin eine wesentliche städtebauliche Zielsetzung.

Das Preisgericht hat unter dem Vorsitz von Arch. Mag.arch. Christoph Pichler am 9.9.2015 das Projekt des Wiener Architekturbüros Zechner & Zechner erstgereiht und zur Realisierung empfohlen.

Von den Planverfassern wird das Projekt folgend beschrieben:

Auf dem Areal sollen Gebäude für Büro- und Wohnnutzung sowie Flächen für Geschäfts- und Dienstleistungsinfrastruktur geschaffen werden. Zur Verbesserung und Verdeutlichung des Boulevardcharakters der Conrad v. Hötzendorf-Straße wird ein durchgehendes Sockelgebäude definiert, dessen Straßenflucht deutlich vom Bestandsgebäude zurückweicht, um ein ausreichend breites öffentliches Vorfeld mit Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen zu ermöglichen. Auf dem Sockel werden 3 unterschiedlich hohe mehrgeschossige Baukörper definiert. Der höchste markiert als gestalterischer Schwerpunkt die Straßenecke Fröhlichgasse / Conrad v. Hötzendorf- Straße. Entlang der westlich des Areals verlaufenden Bahnlinie wird der bestehende Grünzug entlang des Geh-, Radweges weitergeführt.

Aufgrund der städtebaulich besonderen Lage im Stadtgefüge wurde am 16.12.2016 der gemeinderätliche Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung über das Ergebnis des Wettbewerbes und die zu erfolgende Bebauungsplanung informiert.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 5.022 m² auf.

Gemäß Deckplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone (Bebauungsplanpflicht gem. § 4 Baulandzonierung Abs 1 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002)

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

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich.

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

„Stadtzentrum u. Stadtteilzentrum §10, §11“

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 11.5.2016 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 06.22.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Conrad-von-Hötzendorf-Straße / Fröhlichgasse“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 25.5.2016.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 27.5.2016 bis zum 22.7.2016 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 29.6.2016 durchgeführt.

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

EINWENDUNGEN

Während der Auflagefrist vom 27.5.2016 bis zum 22.7.2016 langten 5 Stellungnahmen, wovon 2 als Einwendungen zu werten sind, im Stadtplanungsamt ein.

ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DEM AUFLAGEENTWURF

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

(Ergänzungen fett kursiv)

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN

offene Bebauung **und offene Bebauung an der Bauplatzgrenze**

gekuppelte Bebauung

geschlossene Bebauung

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

(4) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.

PLANWERK:

Anstelle der optionalen Straßenfluchtlinie an der Fröhlichgasse wurde eine sofort rechtswirksame Straßenfluchtlinie eingetragen.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

ANHÖRUNG

Die grundbücherliche Eigentümerin der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurde zu diesen Änderungen angehört (Anhörung gemäß § 38 Abs 7 StROG).

3. Planungsgebiet

Gemäß Grundbuchauszug 01.10.2014:

Katastralgemeinde Nr.: 63101

Katastralgemeinde: Innere Stadt

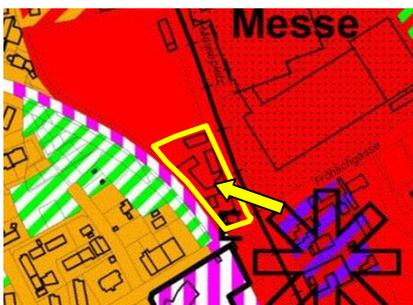
Grundstücke: 931, .936 (EZ 1686)

933, .932,.935; 934/2, 934/3 (EZ 2171)

Größe: 5022,0 m² brutto

GROSSRÄUMIGE - PLANERISCHE FESTLEGUNGEN:

4.0 Stadtentwicklungskonzept: „Stadtzentrum u. Stadtteilzentrum §10, §11“



Auszug aus dem
4.0 STEK.

Der gelbe Pfeil und die
gelbe Umrandung be-
zeichnen den Bauplatz.

Auszug aus dem 4.0 STEK:

§ 10 ZENTRUM: Stadtzentrum

- (1) Stärkung der Funktionen des Stadtzentrums und seiner urbanen Mischung aus Verwaltung, Kultur, Tourismus, Einzelhandel, Freizeitgestaltung und Unterhaltung sowie Wohnen.
- (2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.
- (3) Erhaltung und Gestaltung der Straßen- und Platzräume sowie der Struktur und Dimension der historischen Bebauung.
- (4) Sicherung eines engmaschigen Geh- und Radwegenetzes.
- (5) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe § 26 Abs 26)

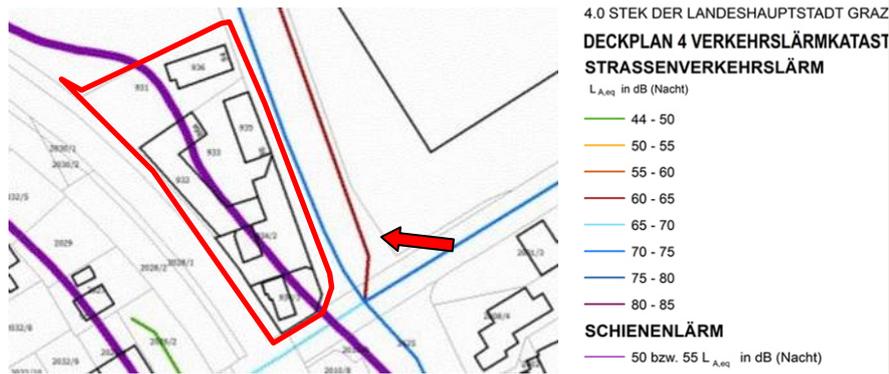
§ 11 ZENTRUM: Bezirks- und Stadtteilzentrum

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

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO §5 Abs 3.
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Der Bauplatz liegt innerhalb der Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof.
- Verkehr (Deckplan 3):
Der Bauplatz liegt innerhalb der Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):
„Innerstädtische Bedienqualität“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.
Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in der Conrad-von-Hötzendorfstraße durch die Straßenbahnlinie Nr. 4 bzw. 13 (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.
- Verkehrslärm (Deckplan 4):

Conrad-von-Hötzendorf-Straße:	70-75 dB (LAeq, Nacht)
Fröhlichgasse:	65-70 dB (LAeq, Nacht)
Schienenlärm:	50-55 dB (LAeq, Nacht)

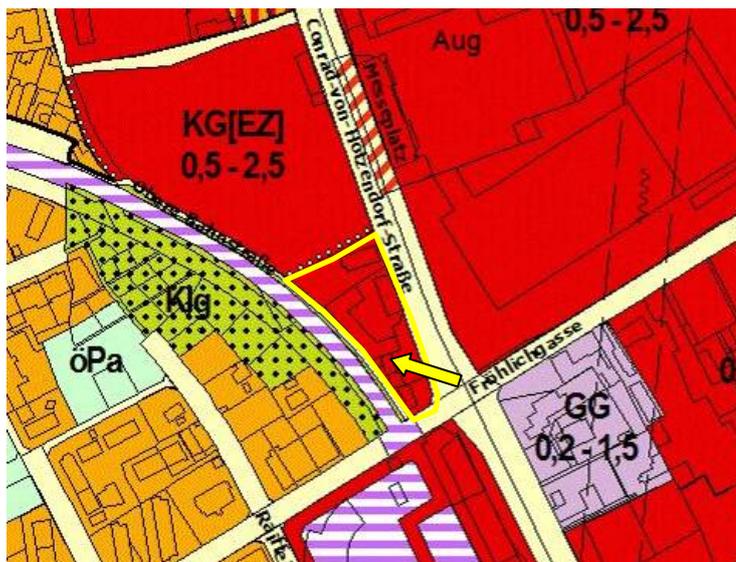


Auszug aus dem 4.0 STEK. Deckplan 4.

Der rote Pfeil und die rote Umrandung bezeichnen den Bauplatz.

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Der Bauplatz befindet sich gemäß dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 in einem „Kerngebiet (ausgenommen Einkaufszentren)“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 bis 2,5 und gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) im „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5. Die 2. Auflage ist gegenüber der 1. Auflage (zum Zeitpunkt des Entwurfes) unverändert.



Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Der gelbe Pfeil und die gelbe Umrandung bezeichnen den Bauplatz.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2. Auflage.

Der gelbe Pfeil bezeichnet den Bauplatz.

Deckpläne zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

- Deckplan 1- Baulandzonierung:
Bebauungsplanpflicht gem. § 4 Baulandzonierung Abs 1 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.



Auszug aus dem
3.0 Flächenwidmungs-
plan 2002. Deckplan 1.

Der gelbe Pfeil und die
rote Umrandung be-
zeichnen das Planungs-
gebiet bzw. Bebauungs-
plan-Gebiet.

- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2) 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.
- Hochwasserabfluss und Gefahrenzonenplan (Deckplan 3) bzw. Abteilung 14 der Stmk. Landesregierung (2D-Untersuchung):
Der Bauplatz liegt außerhalb von Gefahrenzonen.

Kartenbeilagen zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

- Karte 1 – Abwasserentsorgung:
zentral entsorgt
- Karte 3 – Versorgung mit Fernwärme und Erdgas:
Vorranggebiet für Fernwärme
- Karte 4 – Räumliches Leitbild:
Laut Karte 4 zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 befindet sich der Bauplatz in einem Gebiet, das als „Entwicklungszone ohne eng definierte Nutzung“ ausgewiesen ist. Zudem liegt der Bauplatz in einer Zone zur „Verdichtung durch vertikale Elemente“.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011:

„aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2010 bis ca. 2015)“

- **Situierung und Umgebung**

Das Planungsareal liegt an einer der stadträumlich wichtigsten Verkehrsachsen, der Conrad-von-Hötzendorf-Straße. Gemeinsam mit den benachbarten Gebäuden und Plätzen (Vorplatz Stadthalle/Messehalle bzw. Styria Media Center) stellt der Bereich einen städtebaulichen Schwerpunkt dar.



Luftbild (2011): Orthophoto – Der gelbe Pfeil markiert das Planungsareal. (Mediacenter im Norden und Ostbahnhof im Süden fehlen noch).

Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria

Nördlich, in Richtung Stadtzentrum, folgt die beginnende, gründerzeitliche Blockrandbebauung. Stadtauswärts geht die Bebauung derzeit in eine heterogene, offene über. Zukünftig wird sich das „Gewebegebiet“ jedoch in ein „Kerngebiet“ mit entsprechender Verdichtung und Strukturänderung wandeln.

Das Planungsareal liegt an der Westseite der Conrad-von-Hötzendorf-Straße und östlich der ÖBB-Bahntrasse.

Westlich der Bahn folgt eine Kleingartensiedlung, daran anschließend mehrgeschossige Wohnbauten.

Im Norden erstreckt sich das neu errichtete Media Center, welches durch die vertikale Akzentuierung den Gebietsbereich prägt. Der Komplex ist ca. 20 m von der Straße zurückgesetzt und weist mit 15 Geschossen eine Höhe von ca. 60 m auf. Der Vorplatz ist durch Bäume, Sträucher und Sitzgelegenheiten gestaltet. Der nördliche Teil des Areal steht als Park zur Verfügung.

Im Süden befindet sich der Kreuzungsbereich Conrad-von-Hötzendorfstraße mit der Fröhlichgasse.

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

Südlich des Planungsgebietes und südlich der Fröhlichgasse befindet sich ein 7-geschossiges Büro- und Hotelgebäude mit einer Gebäudehöhe von ca. 22,25 m.

Südöstlich, diagonal über die Straßenkreuzung befindet sich eine Tankstellenanlage.



Conrad-von-Hötzendorf-Straße Blickrichtung Norden und Süden

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.

Es weist eine unwesentliche Bestockung auf.

Auf dem Bauplatz befinden sich zwei, jeweils siebengeschossige Bürogebäude, welche eine Höhe von ca. 27,0 bzw. ca. 24,5 m aufweisen. Das nördliche ist ca. 3 m von der Straße zurückgesetzt und quer zu dieser ausgerichtet und soll abgetragen werden. Das südliche Bürogebäude befindet sich unmittelbar an der Straßenfluchtlinie und ist parallel ausgerichtet. Dieses Gebäude ist renoviert und soll erhalten bleiben.

Weiter südlich im Nahbereich der Kreuzung Fröhlichgasse/ C v Hötzendorf-Straße befindet sich eine Tankstellenanlage. Im westlichen Bereich des Bauplatzes befinden sich eingeschossige Gewerbehallen.

Die Freiflächen sind fast zur Gänze befestigt und werden als Parkplatz- bzw. Lagerflächen genutzt.

Das Planungsareal wird vom öffentlichen Gemeindestraßennetz rundum begrenzt: Durch die Conrad-von-Hötzendorfstraße im Osten, die Fröhlichgasse im Süden, einen Fuß-Radweg entlang der Bahnlinie im Westen und eine Erschließungsstraße im Norden.

- Umwelteinflüsse
Siehe bestehende Planungsgrundlagen
- Infrastruktur
Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.
- Erschließung/Verkehr
Der Bauplatz liegt innerhalb der Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle): „Innerstädtische Bedienqualität“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.
Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in der Conrad-von-Hötzendorfstraße durch die Straßenbahnlinie Nr. 4 bzw. 13 (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.
Der S-Bahnhof „Ostbahnhof“ befindet sich unmittelbarer Nähe.

Im Bereich 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 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.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2 – 6 der Verordnung)

Festgelegt wird die offene, die offene an der Bauplatzgrenze, gekuppelte, geschlossene Bauweise. Mit dieser flexibel gehaltenen Festlegung werden zukünftige Bauplatzteilungen generell ermöglicht.

Eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist zulässig.

Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.

Höhenbezugspunkt ist das jeweilige Gehsteigniveau.

Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.

Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte.

Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 4 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

Straßenseitige Laubengänge und Balkone sind nicht zulässig.

Über die Straßenfluchtlinie hervortretende Erker sind nicht zulässig.

Balkone dürfen nicht über die Straßenfluchtlinie vortreten.

Zumindest eine der zwei Stirnseiten des Bestandsgebäudes an der Conrad-von-Hötzendorf-Straße ist überwiegend flächig zu begrünen.

Erläuterung:

Im Wesentlichen beschreibt der Bebauungsplan das, von einer Fachjury erstgereichte Projekt.

Auszug aus dem Juryprotokoll:

„Das Projekt kann in allen Ebenen überzeugen - städtebaulich, architektonisch und funktional. Trotz Erreichung der maximalen Dichte wirkt die Baukörperverteilung moderat und verträglich. Dies ist zum Gutteil der Entscheidung zu verdanken, den niedrigeren Baukörper im Norden und den höheren an die städtebaulich noch wenig determinierte Position im Süden zu setzen. An dieser Stelle wäre möglicherweise sogar noch Potential nach oben gegeben.“

Zentrale Idee ist eine eingeschossige Sockelspange auf der drei mehrgeschossige Volumina unterschiedlicher Höhe situiert werden.

Die im Grundriss S-förmige Sockelspange definiert entlang der Conrad-v.-Hötzendorf-Straße einen klaren Straßenraum, wobei die Straßenfluchten wesentlich hinter das Bestandsgebäude abrücken, um ausreichend öffentlichen Freiraum entlang der Straße anzubieten. Im Bereich des Haupteinganges schwingt die Front noch weiter zurück, um einen Vorplatz aufzuspannen.

Nach Westen rückt die Bauflucht ebenfalls von der Grundstücksgrenze ab, um einen durchgehenden Grünraum entlang der Bahn zu ermöglichen. Das begrünte Dach der Spange ist begehbar ausgebildet und kann von den angedockten Baukörpern barrierefrei erreicht werden.

Die maximale Höhe der Sockelspange wird mit 6,8m festgelegt.

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

Die 3 Volumina auf der Spange sind so situiert, das sie einen freien Ausblick ermöglichen, ohne sich gegenseitig zu behindern. Wichtig sind auch die Durchblicke zwischen den Gebäuden aus dem umliegenden Straßenraum auf die Graz umgebende Hügelkette.

Die Straßenflucht der Erdgeschoßzone wird gegenüber der Flucht der Obergeschosse in Teilbereichen entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße und des Gadollaplatzes noch weiter von der Straßenflucht abgerückt, um ausreichend breiten Freiraum für Fußgänger zu gewährleisten.

Die geringfügige Bebauungsdichteüberschreitung ist durch das Umfeld, in den sich der vorgegebene Rahmen ergänzend einfügt, städtebaulich gerechtfertigt. Dazu wird auch die nachfolgende 3D-

Simulation als Beweis angeführt. Diese zeigt sehr annähernd den zulässigen Rahmen, den der Bebauungsplan maximal offeriert.



■ Zechner & Zechner ZT GmbH ■

In der Bebauungsdichteverordnung idgF kann nach § 3 Abs. 1 „der im Flächenwidmungsplan angegebene Höchstwert der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, städtebauliche Schwerpunktsetzungen[...]in Betracht.“

Unter diesen Aspekten ist eine Bebauungsdichteerhöhung im Sinne einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung begründbar. Der Gebietsbereich verfügt über eine gute Ausstattung mit Infrastruktur. Die vorhandene Infrastruktur soll durch die Projektumsetzung noch verstärkt werden. Weiters spricht die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Kategorie 1, mit Innerstädtischer Bedienqualität) sowie die Vorsorge für den ruhenden Verkehr (Stellplätze fast ausschließlich in entsprechendem Ausmaß in Tiefgaragen – siehe §7 der Verordnung zum Bebauungsplan) für die, nach den Kriterien der Bebauungsdichteverordnung zu begründenden Dichteüberschreitung. Diese städtebaulichen Gründe für die Bebauungsdichteüberschreitung liegen für das Planungsgebiet des Bebauungsplanes vor. Entsprechend den, in der Bebauungsdichteverordnung in §3 (1) angeführten Kriterien, war die Grundlage für eine, im Gebietsbereich verträgliche Bebauungsdichteüberschreitung zu handhaben.

Untermauert wird diese städtebaulich – raumplanerische Entscheidung durch Aussagen der Fachjury im Protokoll des städtebaulich- baukünstlerischen Wettbewerbes – siehe Zitat oben.

Die Verteilung der Baumassen wird durch Bauflucht- und Baugrenzlinien sowie der Festlegung von maximalen Gebäudehöhen bestimmt.

Bei Vollausschöpfung des städtebaulichen Rahmens kann eine Bebauungsdichte von ca. 2,9 und ein Bebauungsgrad von ca. 0,7 erzielt werden.

Ausgehend vom ÖBB Areal gilt ein Bauverbotsbereich gemäß Eisenbahngesetz. Anlagen innerhalb dieses Bereiches dürfen errichtet werden, wenn es zwischen dem Eisenbahnunternehmen und dem Anrainer (Bauwerber) zu einer Einigung gekommen ist (die Behörde kann eine Ausnahme vom Bauverbot erteilen und ist dies im Verfahren zu entscheiden).

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Das Planungsgebiet wird rundum von öffentlichen Verkehrsflächen begrenzt:

Im Osten: Conrad-von-Hötzendorf-Straße

Im Süden: Fröhlichgasse

Im Westen: Fuß- und Radweg Verlängerung Obere Bahnstraße

Im Norden: Erschließungsstraße

Die Hauptzufahrt erfolgt von der öffentlichen Erschließungsstraße im Norden des Planungsgebietes.

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen erforderlich:

- Im Bereich der Conrad-von-Hötzendorf-Straße ca. 142 m² für einen, dem Stand der Technik entsprechenden Ausbau einer Rechtsabbiegespur und eines Gehsteiges.
- Im Bereich der Fröhlichgasse ca. 55 m² für die Entflechtung der FußgängerInnen und RadfahrerInnen im Zuge des Kreuzungsumbaues an der Nordwestecke.

(Diese Abtretung war im Bebauungsplan-Entwurf optional, im Falle eines Kreuzungsumbaues, enthalten.

Der Bezirksrat hat in einer seiner Einwendungen auf bestehendes Gefahrenpotential verwiesen.

Dazu wurde eine Stellungnahme der Verkehrsplanung eingeholt:

„Die Einwendung des Bezirkrates Jakomini weist auf einen bestehenden Konfliktpunkt zwischen zu Fuß Gehende und Fahrrad Fahrende im Süden des BBPL-Gebiets an der Kreuzung Conrad-von-Hötzendorfstraße/Fröhlichgasse hin.

Bei genauerer Betrachtung wurde eine zu geringe Aufstellfläche im Bestand für FußgängerInnen in diesem Bereich festgestellt. Durch die sofortige Abtretung der 3 m Linie (bis dato "Abtretung auf Verlangen") im Süden den BBPL-Gebietes kann im Kreuzungsbereich eine eigene Aufstellfläche für FußgängerInnen geschaffen werden und somit dieser Konfliktpunkt verbessert werden.“)

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO):

Die PKW-Abstellplätze sind generell in Tiefgaragen wobei maximal 10 oberirdisch in Gebäuden integriert errichtet werden dürfen.

Die Stellplatzvorgaben sind sowohl als Unter- als auch als Obergrenzen zu sehen:

- Bei Wohnnutzung 1 Pkw-Stellplatz je 65-80 m² WNF (Wohnnutzfläche),
- bei Büronutzung 1 Pkw-Stellplatz je 50-105 m² NNF (Nettonutzfläche),
- bei Geschäftshäusern und dergleichen 1 Pkw-Stellplatz je 80 m² Verkaufsfläche,
- bei Fitnesscentern 1 Pkw-Stellplatz je 20 Besucher,
- bei Betrieben des Gastgewerbes je 20 Besucher,
- bei Gewerbe- und Handelsbetrieben je 20 Dienstnehmer,

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

Unter den genannten Bedingungen ist mit einer Tiefgarage in der Größenordnung von ca. 80 bis 150 Stellplätzen zu rechnen.

Tiefgaragenrampen sind überwiegend einzuhausen.

Bei Wohnnutzung ist 1 Fahrradabstellplatz je 35 m² Wohnnutzfläche erforderlich,

bei sonstigen Nutzungen ist 1 Fahrradabstellplatz je 75 m² Nettonutzfläche erforderlich.

Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.

Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude zu integrieren.

Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzlinien dürfen nicht überdacht werden.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 und 9 der VO)

Nicht bebaute Flächen sind laut Eintragung im Bebauungsplan zu begrünen.

Bäume sind gemäß Eintragung im Bebauungsplan zu pflanzen und zu erhalten. Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.

Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat 2 m zu betragen.

Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.

Für Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m² herzustellen.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

Einfriedungen sind ausschließlich hofseitig in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

Aufgrund des hohen Bebauungsgrades wird generell eine gute Grünausstattung der Freiflächen erwartet. Der Freianlagenplan wird im Bauverfahren dahingehend entsprechend geprüft werden.

Die Festlegungen zur Frei- und Grünraumgestaltung basieren auf den Freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 06.22.0 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.

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

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)