

GZ.: A 14-034252/2017/012

Bearbeiter: DIⁱⁿ Angelika Lingenhölle-Kohlbach

06.25.0 Bebauungsplan

„Schönaugürtel 20“

Graz, 20.09.2018

VI. Bez., KG Jakomini

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Auf der Liegenschaft Gste. Nr. 863 (vormalig: 863, 2652, 2653/2), KG Jakomini soll eine Wohn- und Geschäftsbebauung durch die SG20 Projektentwicklungs GmbH & Co KG errichtet werden.

Für die Liegenschaft wurde ein geladener, einstufiger, Wettbewerb nach dem Grazer Modell durchgeführt um ein möglichst qualitätsvolles Projekt als Grundlage zur Entwicklung dieses Bereiches zu erhalten.

Preisträger dieses Wettbewerbes ist das Architekturbüro Wissounig ZT GmbH.

Aufbauend auf das Wettbewerbsergebnis wurde in Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen der Bebauungsplan ausformuliert.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan 2018 (rechtskräftig mit 22.03.2018) ist das Planungsgebiet als „Kerngebiet, mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,0 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes in geschlossenen Siedlungsbereichen mit Innenhöfen und Vorgärten (gemäß 4.0 STEK § 26, Abs. 26) erforderlich.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 5.603 m² auf.

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

Es liegen für die Erarbeitung des Bebauungsplanes folgende Planungen / Studien / Stellungnahmen vor:

- Wettbewerbsentwurf Wissounig Architekten
- Stellungnahme A10/8 - Abteilung für Verkehrsplanung vom 3.08.2017
- Wettbewerbsvorgaben A10/5 Grün- und Gewässer vom 21.08.2017
- Stellplatzschlüssel auf Basis Mobilitätsvertrag A10/8- Abteilung für Verkehrsplanung vom 5.09.2018

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

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 11. April 2018 über die beabsichtigte Auflage des 06.25.0 Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 25. April 2018.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 26. April 2018 bis zum 21. Juni 2018 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 14. Mai 2018 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 26. April 2018 bis zum 21. Juni 2018 langten 1 Einwendung der *A16 – Verkehr und Landeshochbau - Steiermärkischen Landesregierung*, 1 Stellungnahme der *Energie Graz GmbH & Co KG*, 1 Einwendung der *Holding – Abfallwirtschaft*, 1 Stellungnahme der *A10/1 – Straßenamt*, und 1 Stellungnahme der *ÖBB-Immobilien* und 1 Einwendung eines Bürgers ein.

Für das Planungsgebiet wurde von der Verkehrsplanung ein Mobilitätsvertrag erarbeitet. Dadurch konnte für dieses Grundstück ein niedrigerer Stellplatzschlüssel auf Basis der Wohnnutzfläche festgelegt werden.

Der 06.25.0 Bebauungsplan hat sich gegenüber dem Auflageentwurf in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Bei Neubauten ist je 90 – 100 ~~60 – 70~~ m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz in einer Tiefgarage herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze. Für Studentisches Wohnen ist 1 PKW-Abstellplatz je 7 Betten in einer Tiefgarage zu errichten.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (6) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt im Innenhof mind. 6,0 m, außerhalb mind. 4,5 ~~5,0~~ m.

PLANWERK:

Im Planwerk wurden aufgrund einer unterirdischen Stromleitung die Lage der Baumpflanzungen und der Parkplatzflächen geringfügig verschoben bzw. präzisiert.

ERLÄUTERUNGSBERICHT:

Die Einwendungs erledigungen führten zu Ergänzungen im Erläuterungsbericht.

3. Planungsgebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
- 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

„ZENTRUM / WOHNEN: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet“



Auszug aus dem 4.0
Stadtentwicklungs-
konzept

Der rote Pfeil zeigt
auf das Planungsge-
biet

Für ZENTRUM / WOHNEN: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet sind folgende Zielsetzungen im 4.0 STEK verankert:

Gebiete mit bereits überwiegend bebauten, städtebaulich homogen strukturierte Gebiete mit geringen Bestandsdichten und kleinteiliger Parzellierung. Angestrebt werden:

- (1) Durchmischung der Wohn- mit verträglicher Büro-, Betriebs-, und Geschäftsnutzung.
- (2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.
- (3) Nutzung rechtlicher Möglichkeiten (z.B. Lärmschutzverordnung, Maßnahmen der Gewerbeordnung) zur Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen von Betrieben auf das Wohnumfeld.
- (4) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)
- (5) Erhaltung und Weiterentwicklung des Grünbestandes.
- (6) Sicherung bzw. Wiedererrichtung von Vorgärten.
- (7) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße
- (8) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (9) Beschränkung der Bodenversiegelung.

§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

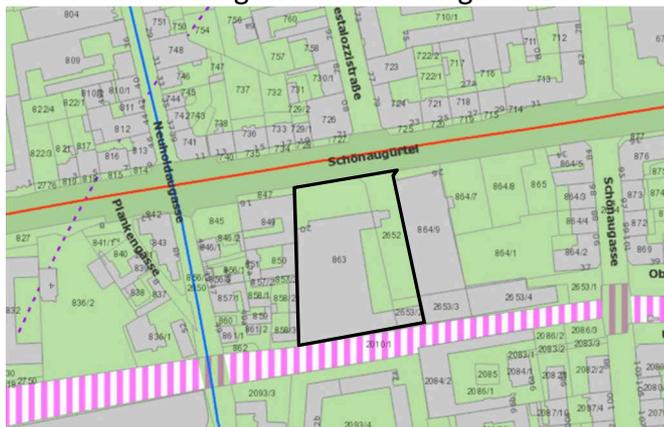
- Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz. Begründete Ausnahmen sind unter Einholung eines städtebaulichen Gutachtens zulässig.

(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.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

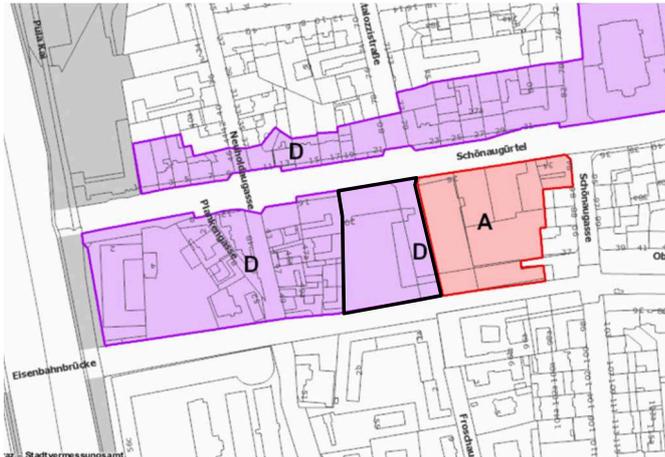
- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO §5 Abs 3.
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2): -
- Verkehr (Deckplan 3):
Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle): „Innerstädtische Bedienqualität“
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende. Einzugsbereich Bahnhof 1000 m (Ostbahnhof).
Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln am Schönaugürtel durch die Straßenbahnlinie 5 (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) und den Stadtbus 34 und 34E in der Neuholdaugasse ist als sehr gut anzusehen.



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

Die schwarze Umrandung bezeichnet den Bauplatz.

- Einkaufszentren (Deckplan 5):
Kategorie D: keine Einkaufszentren zulässig



Auszug aus dem Deckplan 5 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF)

Die schwarze Umrandung bezeichnet den Bauplatz.

1.0 Räumliches Leitbild (Entwurf 2. Auflage):

Teilraum 2: Gründerzeitviertel Geidorf – St. Leonhard - Jakomini



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild – Entwurf 2. Auflage

Die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet

Blockrandbebauung: geschlossene Bauungsweise;

Lage zu Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend;

Zulässige Form der Parkierung: Tiefgarage (im Neubaufall); keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge in Innenhöfen und Vorgärten.

Sonstige Festlegungen: Ausschluss von straßenseitigen, offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und

kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtskräftig) liegt das Planungsgebiet im „Kerngebiet, mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,0.

Fuß- und Radweg in ungefährender Lage

Entlang des Schönaugürtels und entlang der Gleise der Ostbahn sind Fuß- und Radwege (punktuelle Linien) in ungefährender Lage eingetragen.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die gelben Pfeile bezeichnen das Planungsgebiet

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

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. § 30STROG 2010 folgende Planungsrichtwerte.

Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010	Planungsrichtwert dB LA, eq		
	Tag	Abend	Nacht
Kerngebiete	60	55	50

Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan)
Deckplan 1- Baulandzonierung:
Bebauungsplanpflicht zum Schutz und zur Revitalisierung von Innenhöfen und Vorgärten in geschlossenen Siedlungsbereichen § 26 Abs 26 der Verordnung zum 4.0 STEK.
- Beschränkungszonen 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.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
kein Hinweis

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

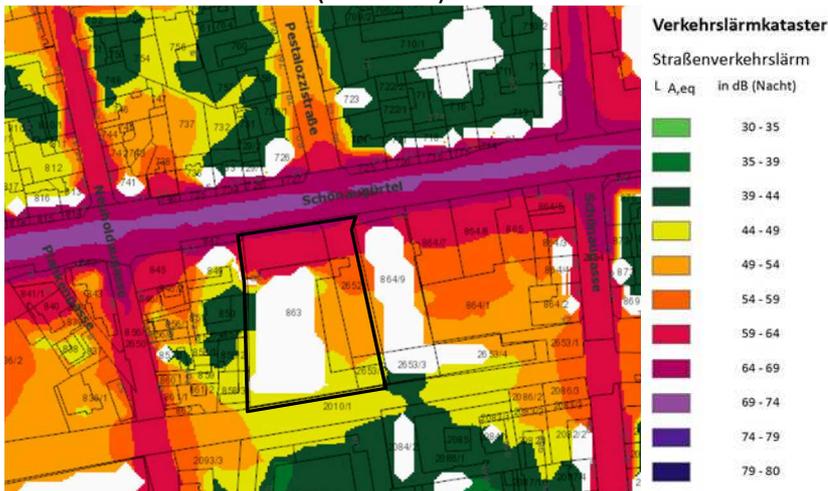
- Gemeindeabwasserplan (Karte 1): im kommunalen Entsorgungsbereich



Auszug aus der Karte 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan

Die schwarze Umrandung bezeichnet den Bauplatz.

- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



- o Stadtklimaanalyse:

Wärmeinselbereich mit dichter Bebauung; nachts Murtalabwinde, mit Frischluftzufuhr aus den Seitentälern

Planerische Empfehlung: Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen.



Auszug aus der Karte: Klima – Planungshinweise, die schwarze Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet

- **Situierung und Umgebung**

Das Planungsgebiet liegt in 200 m Entfernung vom linken Murufer unmittelbar südlich der Verkehrsachse Schönaugürtel.

Die vom Stadtkern ausgehende gründerzeitliche Bebauung ist im Bereich des südlichen Schönaugürtels nur mehr fragmentarisch im Bereich Schönaugasse und Neuholdaugasse vorhanden. Dazwischen entwickelten sich flächige, gewerbliche Nutzungen neben unregelmäßigen Kleinstrukturen mit einem Mix aus Wohnen, Gewerbe, Lager und Garagengebäuden ohne städtebauliche Ordnung.

LUFTBILDER:



Luftbild 1 (2015): Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet



Luftbild 2 - Schrägaufnahme (2015): Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die rote Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet

Kleinräumige Umgebung

Nördlich befindet sich der Schönaugürtel mit 4 Fahrspuren für KFZ und 2 mittig verlaufenden Gleisen für die Straßenbahnlinie 5. Nördlich befindet sich eine gründerzeitliche Bebauung mit bis zu 4 Geschossen und Satteldächern. Einige weisen Vorgärten zum Schönaugürtel hin aus.

Im Osten grenzt unmittelbar der Lebensmittelmarkt „Mercur“ mit einem 1- bzw. teilweise 2-geschossigen, flächigen Gebäude an die Grundgrenze. Dahinter schließt eine großflächige Parkplatzfläche an. Entlang der Schönaugasse besteht eine gründerzeitliche Blockrandbebauung mit bis zu 4 Geschossen und Satteldächern.

Im Süden wird das Planungsgebiet von der Ostbahntrasse begrenzt.

Westlich des Planungsgebietes unmittelbar entlang des Schönaugürtels befindet sich ein 1-geschossiger Nachtclub mit Parkplatz. Weiter südlich befindet sich eine kleinteilige, heterogene Ansammlung von Garagen- Lager und Wohngebäuden. Die westliche Grenze des Planungsgebietes ist durchgehend verbaut.

Entlang der Neuholdaugasse existieren 2 – 4-geschossige Gebäude, welche als Ansatz einer Blockrandbebauung gedeutet werden können.

- **Topographie**
Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben. Zum Bahndamm der ÖBB verläuft das Gelände leicht ansteigend.
- **Baumbestand:** keiner
- **Nutzungen / Bestände:**
1- bis 2-geschossiger Gebäudekomplex aus Hallen und Geschäftsflächen.
Das Planungsgebiet ist weitgehend versiegelt
- **Infrastruktur**
Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 500 m.
Ein Lebensmittelmarkt befindet sich unmittelbar im Osten.

Nächstgelegene Schulen (Entfernungen fußläufig):

Volksschule Graz Brockmann, Brockmanngasse 119; ca. 480 m Entfernung

Gymnasium Pestalozzi, Pestalozzistraße 5, ca. 950 m Entfernung

Neue Mittelschule Albert Schweitzer, Grieskai 62, ca. 950 m Entfernung

Nächstgelegene Kindergärten (Entfernungen fußläufig):

Wiki Kindergarten Himmelgrün, Neuholdaugasse 18, ca. 380 m Entfernung

Wiki Kinderkrippe Himmelgrün, Neuholdaugasse 18, ca. 380 m Entfernung

Interkultureller Kindergarten, Schützgasse 20, ca. 550 m Entfernung

- **Erschließung öffentlicher Verkehr**

Der Bauplatz liegt innerhalb der Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):

„Innerstädtische Bedienqualität“

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist durch die Haltestelle „Neuholdaugasse/Augartenbad“ im Schönaugürtel durch die Straßenbahnlinie Nr. 5 und der Buslinie 53 in der Neuholdaugasse ist als sehr gut anzusehen.

Der S-Bahnhof „Ostbahnhof“ befindet in Nähe (ca. 800 m Luftlinie)

- Erschließung Individualverkehr
Zufahrten /Erschließung:
Die Anbindung an den Schönaugürtel erfolgt im Bereich der bestehenden KFZ-Zufahrt richtungsgebunden.
Für das Planungsgebiet ist ein direkter Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz vorgesehen.
- Ver- und Entsorgung
Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.
Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.
Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.
- Entsorgung Abfall:
Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.

Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.

Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

<https://www.holding-graz.at/abfall/kundinnenservice/bauherreninfo.html>

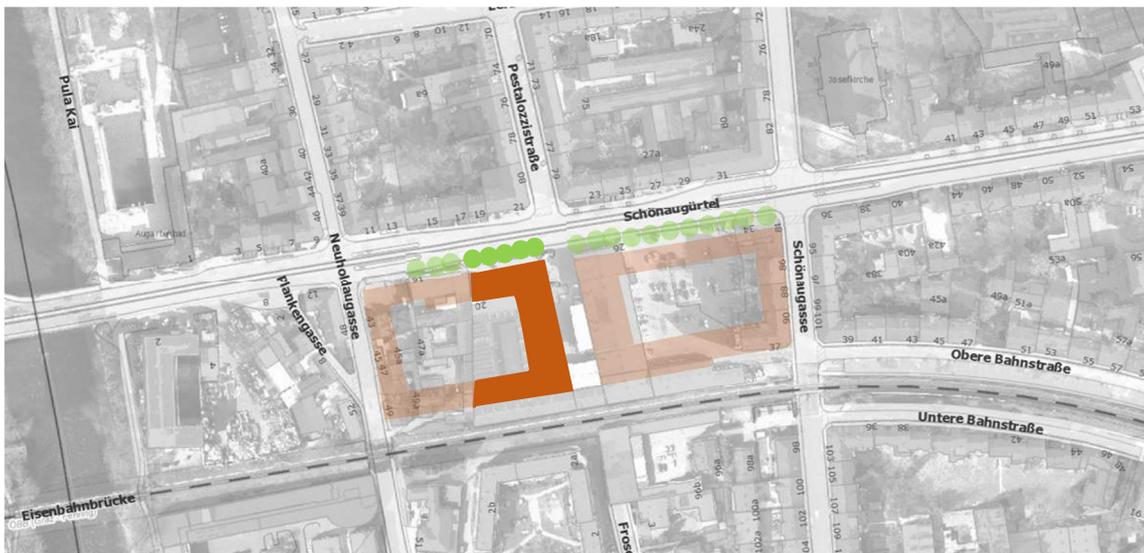
- ÖBB – Bahnstrecke:
Das Planungsgebiet grenzt im Süden unmittelbar an die Bahnstrecke der HBF – Fehring. Seitens der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH wurde mit 21.06.2018 folgende Stellungnahme (auszugsweise) abgegeben:
*„.....Gemäß § 42 - Anrainerbestimmungen, Eisenbahngesetz 1957, ist bei Haupt- und 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.“

- Servitute Leitungsträger:
Im Gst.Nr. 2652, tw. 2653/2 (= zukünftige Stichstraße) verläuft eine Fernwärmeleitung und eine Stromleitung mit unterirdischem Trafogebäude

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG (siehe dazu §§ 2 – 6 der Verordnung)

Ziel im Gebietsbereich südlich des Schönaugürtels ist die Schaffung einer städtischen, geschlossenen Blockrandbebauung. Die in Ansätzen vorhandene Blockrandbebauung entlang Neuholdaugasse und Schönaugürtel soll entlang des Schönaugürtels gezogen werden und mit Aufnahme der Achse der Pestalozzistraße 2 getrennte Gevierte bilden. Das Planungsgebiet nimmt den östlichen Bereich des zu entwickelnden Geviertes ein, welches durch den Schönaugürtel, die Neuholdaugasse, der Ostbahntrasse und entlang der neu zu entwickelnden Stichstraße in Verlängerung der Pestalozzistraße gebildet wird. Dabei werden die Baumassen entlang der Straßen situiert und begrünte Innenhöfe geschaffen.



Luftbild 3 (2015):

Auszug aus den GeoDaten-Graz. Skizze Entwicklung Blockrandbebauung

Mit der Festlegung einer abgerückten Baufluchtlinie entlang des Schönaugürtels wird die zukünftige Gebäudeflucht zwischen Neuholdaugasse und Schönaugasse bestimmt und Flächen für die Neuanlage einer Baumreihe entlang des Schönaugürtels geschaffen.

Östlich wird durch die Baufluchtlinie die Gebäudefront der Pestalozzistraße aufgenommen. Die entstehende Stichstraße dient der Zufahrt zur Tiefgarage und zu den Parkplätzen und soll weiterführend eine öffentliche Durchwegung aufnehmen. Durch Grünflächen und Baumreihen soll ein halböffentlicher Raum mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden.



Modellfoto: Preisträgerprojekt Wissounig Architekten, WiGa, Blick Richtung Süden

Entlang des Schönaugürtels soll durch den Ausschluss von straßenseitigen Laubengängen, Balkonen sowie Wohnnutzungen im Erdgeschoss städtische Fassaden und funktionsdurchmischte Nutzungen entstehen.

Die festgelegten Maximalhöhen und Geschosshöhen ermöglichen entlang des Schönaugürtels 5 Geschosse und nach einem straßenseitigen Rücksprung vom 2,0 m ein 6. Geschoss. Entlang der Ostbahntrasse sind 6 Geschosse möglich.

Mit dem Bebauungsgrad von 0,60 werden freizuhaltende Grünbereiche innerhalb des zur Bebauung definierten Bereiches eingefordert.

Bebauungsdichte:

Mit der im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsdichte kann eine dichte, urbane Blockrandbebauung mit attraktiven Geschäftsflächen im Erdgeschoss ermöglicht werden. Begründet kann der erhöhte Bebauungsdichtewert durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der sehr guten Qualität der öffentlichen Verkehrerschließung und der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung werden.

Für die Berechnung der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche sind Abtretungsflächen bzw. Verkehrsflächen bauplatzmindernd zu betrachten.

Der erhöhte Bebauungsdichtewert von 2,31 (anstatt 2,0) errechnet sich aus der Kompensation von folgenden Flächen:

- Schönaugürtel: Abtretungsfläche von ca. 316 m², welche für die Herstellung eines Grünstreifens mit Baumreihe und dahinter verlaufenden Fußweges erforderlich ist.
- Fuß- und Radweg entlang Ostbahntrasse: ca. 427 m².

Unabhängig von den Baugrenzl原因en gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.



Schaubild: Preisträgerprojekt Wissounig Architekten, WiGa,
Blick von der Pestalozzistraße Richtung Südwesten

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN (siehe dazu § 7- der Verordnung)

Erschließung:

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt im Bereich der bestehenden KFZ- Zufahrt richtungsgebunden über einer neu anzulegenden Stichstraße. Von dieser erfolgt die Zufahrt zur Tiefgarage und die Bedienung der oberirdischen Parkplätze.

Der Straßenquerschnitt des Schönaugürtels soll verbreitert werden. Der Gehsteig soll zukünftig durch einen 3 m breiten Grünstreifen mit Baumreihe getrennt von der Straße erfolgen. Entlang der Ostbahntrasse ist ein Geh- und Radweg mit einer Gesamtbreite von 5,0 m geplant. Dieser verläuft auf dem Bahndamm, weitgehend in der Bauverbotszone der ÖBB. Unter Berücksichtigung kurzer und direkter Wege für Fußgänger soll eine öffentlich nutzbare Durchwegung zwischen Fuß- und Radweg und Schönaugürtel hergestellt werden.

Für die folgend beschriebenen Ausbauvorhaben sind Abtretungsflächen im Ausmaß von insgesamt ca. 745 m² erforderlich:

- Fußweg entlang des Schönaugürtels. Die öffentliche Verkehrsfläche beinhaltet einen Grünstreifen mit Baumreihe unmittelbar entlang des Schönaugürtels und dahinterliegendem Fußweg mit einer Breite von 2,5 m
- Fuß- und Radweg entlang der Gleise der Ostbahn.

Für die Sicherung dieser Flächen von übergeordneter Bedeutung wurde von der Abteilung 8/4 – Immobilienabteilung eine zivilrechtliche Vereinbarung vorbereitet und von den Grundstückseigentümern unterzeichnet.

Im Osten wird die öffentlichen Durchwegung in der Stichstraße mit zivilrechtlichen Verträgen – Servitut geregelt.

PKW-Stellplätze / Tiefgaragen

PKW-Abstellplätze sind mit Ausnahme von max. 10 Abstellplätzen im Freien in der Stichstraße in einer Tiefgarage zu errichten.

Gemäß der verkehrspolitischen Zielsetzungen der Stadt Graz wird ein niedriger Stellplatzschlüssel angestrebt. Von der Verkehrsplanung wurde ein Mobilitätsvertrag erarbeitet. Für Neubauten ist je 90 – 100 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz vorzusehen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.

Für das Studentische Wohnen sind je 7 Betten ein Stellplatz zu errichten.

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

Die PKW-Abstellplätze in offener Aufstellung sind nur in den im Plan eingetragenen Flächen möglich und sollen vorrangig für die Geschäftsflächen im Erdgeschoss dienen.

Fahrradabstellplätze

Die Festlegung je 35 m² Wohnnutzfläche ein Fahrradabstellplatz für Wohnen entspricht einer anzustrebenden Fahrraddichte. Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs.

Im Hinblick auf das bestehende und geplante Straßen-, Orts- und Landschaftsbild sind Fahrradabstellplätze im Hauptgebäude integriert zu errichten.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 und 9 der VO)

Mit der Pflanzung einer Reihe von großkronigen Laubbäumen entlang des Schönaugürtels wird das Ziel einer Aufwertung und Durchgrünung des Straßenraumes für diesen Abschnitt aufgenommen.

In der Achse Stichstraße sind entlang der öffentlich nutzbaren Durchwegung 5 großkronigen Laubbäume vorgesehen. Dadurch soll ein durchgrünter „halböffentlicher“ Raum mit hoher Aufenthaltsqualität gebildet werden.

Durch die planliche Festlegung der „ungefähren Standorte“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden.

Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

Freiflächen sind, sofern sie nicht der Erschließung (z. B. Fußwege) dienen, grundsätzlich als Grünflächen auszubilden.

Im Plan wurden Baumstandorte für Laubbäume 1. Ordnung und 2. Ordnung eingetragen.

Um eine intensive Begrünung der hofseitigen Freiflächen zu gewährleisten sind nicht überbaute Tiefgaragen mit einer ökologisch wirksamen Überschüttung (Vegetationsschicht min. 0,7 m Höhe) auszuführen.

Die oberste Decke der freiliegenden Tiefgaragen ist bei der Pflanzung von mittelkronigen Bäumen mit einer Vegetationsschicht von 1,0 m und bei großkronigen Bäumen mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,5 m Höhe zu überschütten.

Flachdächer sind zumindest extensiv zu begrünen.

Um eine qualitätsvolle Außenraumgestaltung ist im Bauverfahren ein detaillierter Außenanlageplan vorzulegen.

Die Eingrenzung der Werbeeinrichtungen im §9 hinsichtlich Lage und Größe dient einer hohen gestalterischen Qualität im Straßenbild. Werbeeinrichtungen sind dabei ausschließlich an der Fassade der Erdgeschosse bzw. bis zur Parapethöhe des 1.Obergeschosses zulässig.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 06.25.0 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

(elektronisch unterschrieben)