

GZ: 093112/2018/0012

Bearbeiterin: DI<sup>in</sup> Elisabeth Mahr

## 05.12.0 Bebauungsplan

„Kärntner Straße – Lazarettgürtel“

V.Bez., KG Gries

Graz, 16.01.2020

## Beschluss

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage

Die Grundeigentümer der Liegenschaften 1358 und 1355/3, KG Gries haben um Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 9.359 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** ist dieser Bereich als „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 – 2,5 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzept** i.d.g.F. liegt die Liegenschaft im Bereich „Bezirk-/Stadtteilzentrum“.

Im Vorfeld wurde ein Kooperatives Planungsverfahren mit 3 teilnehmenden Architekturbüros durchgeführt. Das Büro Hohensinn Architektur ZT GmbH wurde mit der Erstellung eines Gestaltungskonzeptes für das gegenständliche Planungsgebiet beauftragt.

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

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Bebauungsstudie, Büro Hohensinn Architektur ZT GmbH
- Verkehrsgutachten Fa. Zis+P, Juli 2017
- Verkehrsplanerische Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung der Stadt Graz
- Schalltechnisches Gutachten Fa. Vatter & Partner ZT GmbH, Juli 2017
- Schalltechnischer Bericht zur Bebauungsstudie, Oktober 2017

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

## 2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 18. September 2019 über die beabsichtigte Auflage des 05.12.0 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 02. Oktober 2019.

### **AUFLAGE**

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 03. Oktober bis zum 28. November 2019 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

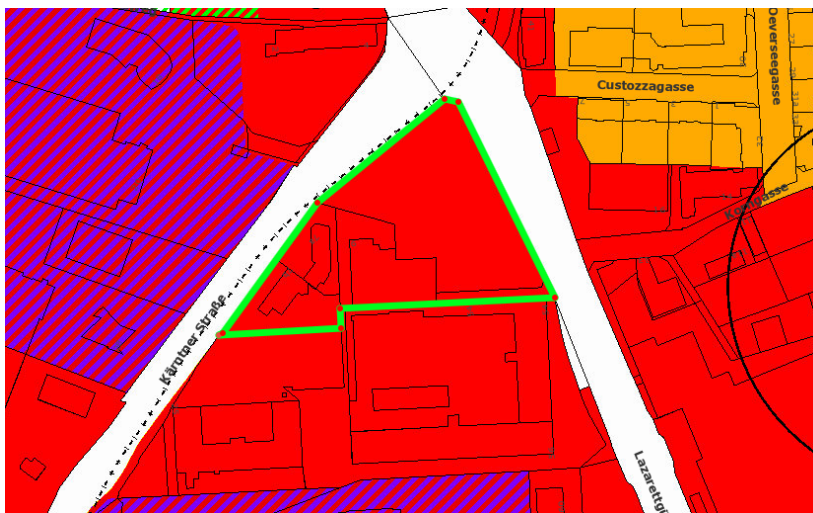
Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 21. Oktober 2019 im Jugend- und Familiengästehaus (JUFA) in der Idlhofgasse durchgeführt.

## 3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 9 359 m<sup>2</sup> auf.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

### 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF. „Bezirk-/Stadtteilzentrum“



Auszug aus dem  
4.0. Stadtentwicklungskonzept idgF.

Die grüne Umrandung  
bezeichnet das Planungs-  
Areal.

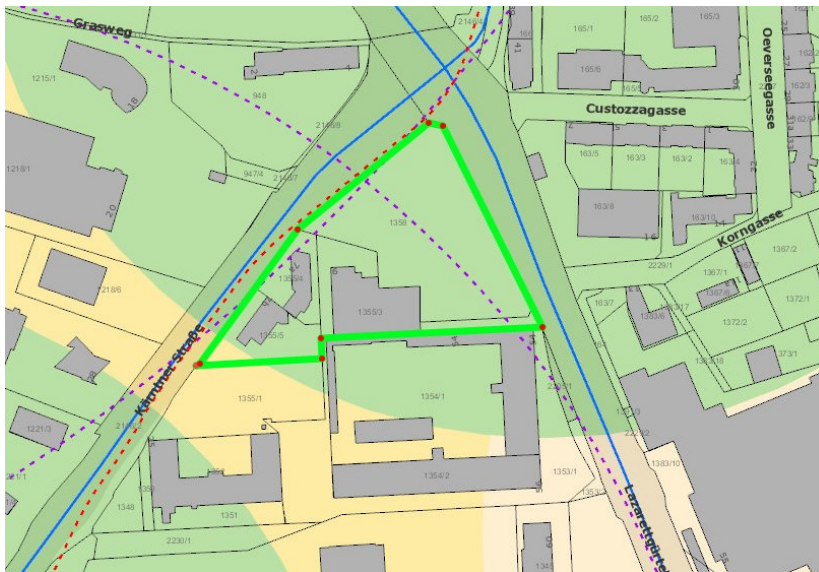
### *§ 11 ZENTRUM: Bezirks- und Stadtteilzentrum*

- (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):

- Lage innerhalb der Kernstadt
  - Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO §5 Abs 3.
  - Lage innerhalb der Wasserwirtschaftliche Vorrangzone
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):  
Grundwasserschongebiet 1
- Verkehr (Deckplan 3):  
Der überwiegende Bauplatz liegt innerhalb des Bereiches der ÖV-Kategorisierung 1 - Innerstädtische Bedienqualität und ist als sehr gut anzusehen.  
Der südwestliche Teil des Bauplatzes liegt innerhalb des Bereiches der ÖV-Kategorisierung 4/Städtische Bedienqualität mit zeitlichen Mängeln.

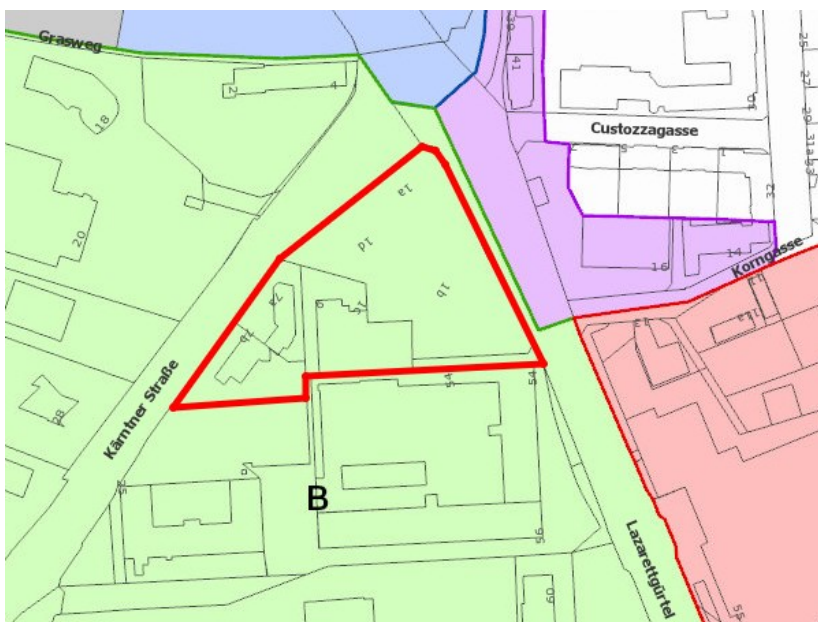


Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0.Stadtentwicklungskonzept idgF.

Die grüne Umrandung bezeichnet das Planungs-Areal.

grüne Ausweisung:  
Innerstädtische Bedienqualität/  
Kategorie 1  
gelbe Ausweisung:  
städtische Bedienqualität mit zeitlichen Mängeln  
/Kategorie 4

- Einkaufszentren (Deckplan 5):  
Kategorie B: Flächenbeschränkung für Einkaufszentren – maximal 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (maximale Verkaufsfläche für Lebensmittel 1.000 m<sup>2</sup>).



Auszug aus dem Deckplan 5 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF.

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungs-Areal.

Die angeführten Flächen gelten als Maximalwerte je Einkaufszentrum gemäß § 31 StROG. Die Festlegungen im Flächenwidmungsplan dürfen diesen Rahmen nicht überschreiten.

In allen übrigen Bereichen ist die Errichtung von Einkaufszentren ausgeschlossen. Dies gilt ebenso für jene Eignungszonen für Freizeit, Sport, Ökologie gemäß §7, welche innerhalb der Geltungsbereich A, A1, B, C oder D lt. Deckplan 5 liegen.

Auch in Bereichen, welche im Sinne einer überwiegenden Gewerbenutzung in Überlagerungen von KG+GG(EA) im Flächenwidmungsplan festgelegt werden, gilt der Ausschluss von Einkaufszentren. Die Errichtung von sonstigen Handelsbetrieben richtet sich in den jeweiligen Baugebietskategorien nach den Bestimmungen des §30 StROG 2010.

#### 1.0 Räumliches Leitbild (Beschluss 06.06.2019, noch nicht rechtskräftig):

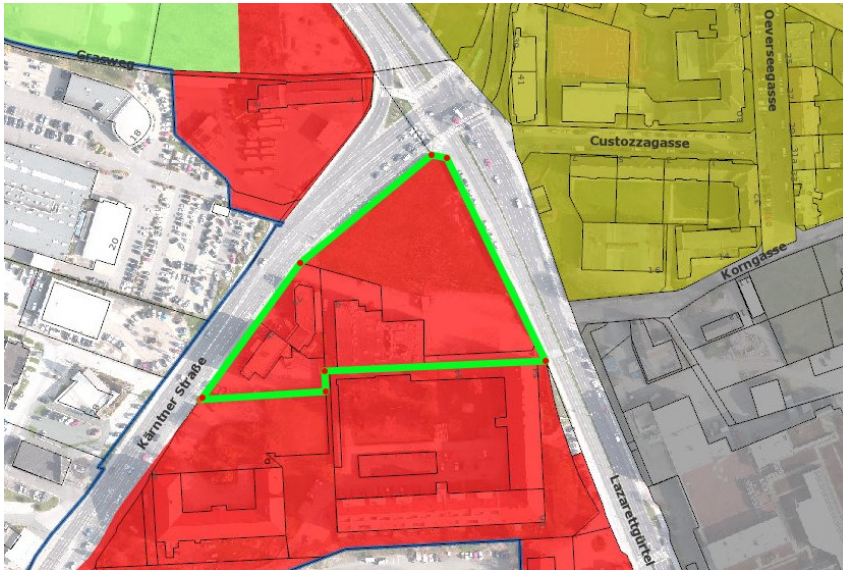
Im Entwurf ist das Grundstück als Freifläche ausgewiesen, für die zukünftige Wohnbebauung ist die Nachbarkategorie Bereichstyp §4 Abs.3 „Straßenrandbebauung“ heranzuziehen.

#### Bereichstyp §4 Abs. 3 „Straßenrandbebauung“

*Charakteristik: straßenbegleitende und straßenraumbildende lineare Bebauung, die Lärm- und Emissionsschutz für die straßenabgewandte Seite bildet  
Das Bereich ist als Hochhausstandort ausgewiesen.*

#### *Festlegungen zum Bereichstyp:*

- *Bauweise: geschlossen, gekuppelt*
- *Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend*
- *Funktionsdurchmischung:  
Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – im straßenseitigen Erdgeschoss*
- *Zulässige Formen der Parkierung:  
Tiefgaragen (im Neubaufall), allenfalls geschlossene Hochgaragen im Übergang zu emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben,  
bei überwiegender Wohnnutzung ist pro 500 m<sup>2</sup> Bauplatzfläche max. ein PKW-Stellplatz in freier Aufstellung zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar*
- *Ausschluss von straßenseitigen Laubengangerschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden*



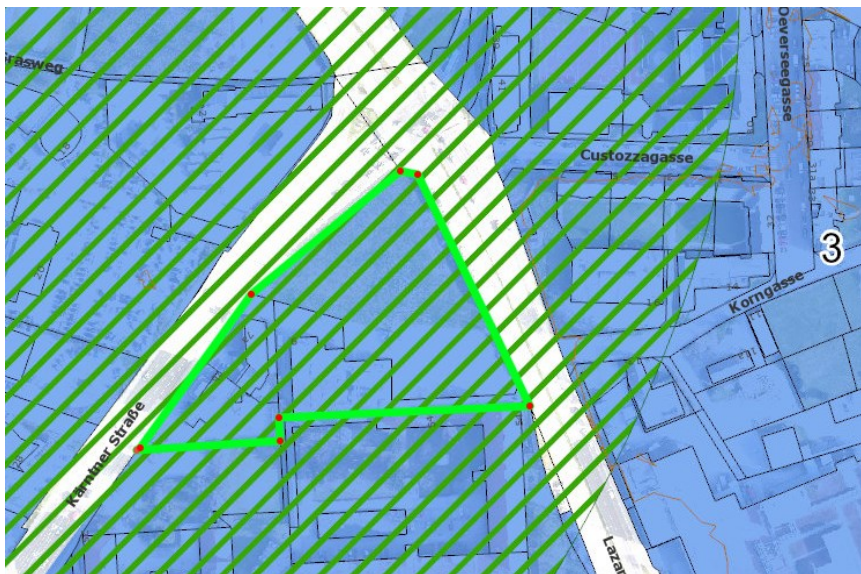
Auszug aus dem 1.0  
Räumlichen Leitbild,  
Bereichstypenplan

Die grüne Umrandung  
bezeichnet das Planungs-  
Areal.

### Teilraumgliederung §7: Lage im Teilraum 3: Murvorstadt Lend

*Festlegungen zur Teilraumgliederung:*

*Geschossanzahl: mind. 3*



Auszug aus dem  
Räumlichen Leitbild-  
Entwurf- 2.Auflage,  
Teilraumabgrenzung

Die grüne Umrandung  
bezeichnet das Planungs-  
Areal.

### *§ 10 Hochhausstandorte*

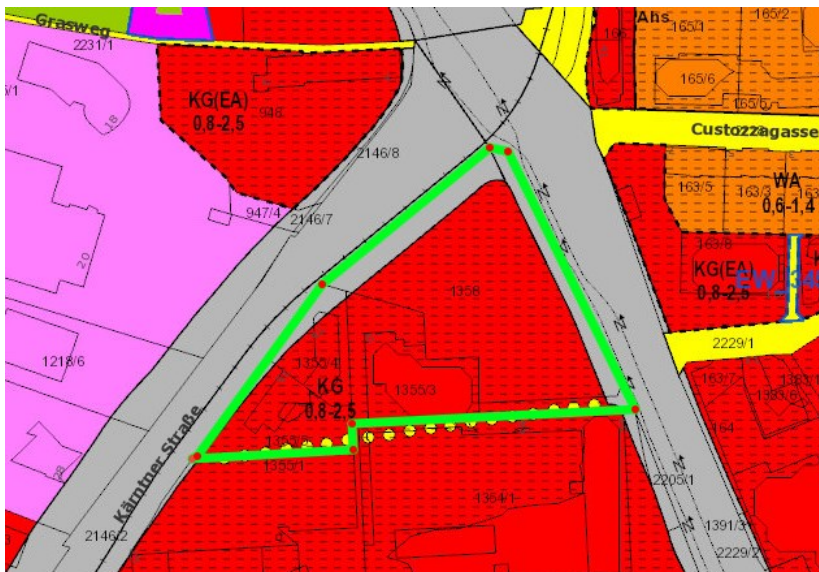
- (1) Hochhäuser im Sinne der ggst. Verordnung sind Gebäude mit einem Fluchtniveau von von mehr als 32m.
- (2) Im Bereichstypenplan werden folgende Bereiche als mögliche Hochhausstandorte gekennzeichnet:
  - a. Umfeld des künftigen NVK Gösting
  - b. Umfeld Grazer Hauptbahnhof
  - c. Reininghaus – Esplanade
  - d. Umfeld NVK Don Bosco
  - e. Umfeld Conrad von Hötendorf Straße
- (3) Der Hochhausstandort a) Umfeld des künftigen NVK Gösting wird nur vorbehaltlich der Umsetzung des Nahverkehrsknoten Gösting festgelegt.

- (4) Die maximale Höhe sämtlicher Bauwerke wird mit dem Niveau des Uhrturm Platzes gedeckelt (Geländehöhe 425müA). Weitere Höhenbeschränkungen erfolgen im Zuge von projektbegleitenden Detailbetrachtungen im Einzelfall.
- (5) Im Zuge der Bebauungsplanung sind insbesondere folgende Aspekte einer künftigen Bebauung zu prüfen:
- Auswirkungen auf die Stadtklimatologie, insbesondere künftige Wind- und Strömungsverhältnisse
  - Verkehrliche Auswirkungen
  - Freiraumkonzept
  - Beschattung
  - Nutzungskonzept

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:  
 Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und  
 kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)

#### 4.0 Flächenwidmungsplan idgF.:

Die Liegenschaften sind als „Kerngebiet – Sanierungsgebiet Lärm“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 – 2,5 ausgewiesen. Entlang der Straßenzüge ist jeweils ein Grundstückstreifen als Landesstraße ausgewiesen.



Auszug aus dem 4.0  
 Flächenwidmungsplan  
 Entwurf – 2. Auflage

Die grüne Umrandung  
 bezeichnet das  
 Planungs-Areal.

#### Deckpläne:

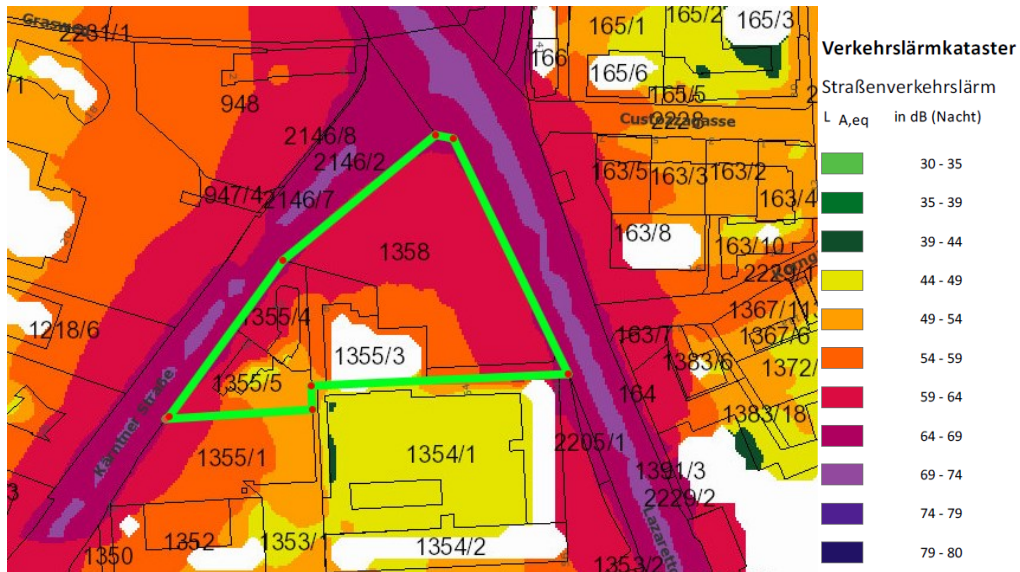
- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):  
 Bebauungsplanpflicht zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung
- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der 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 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

- Hochwasserabfluss und Gefahrenzonenplan (Deckplan 3):  
Der Bauplatz liegt außerhalb von Gefährdungszonen.

Kartenbeilagen zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Karte 2A – Verkehrslärmkataster



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-Auflage, Verkehrslärmkataster.  
Die grüne Umrandung markiert das Planungsgebiet.

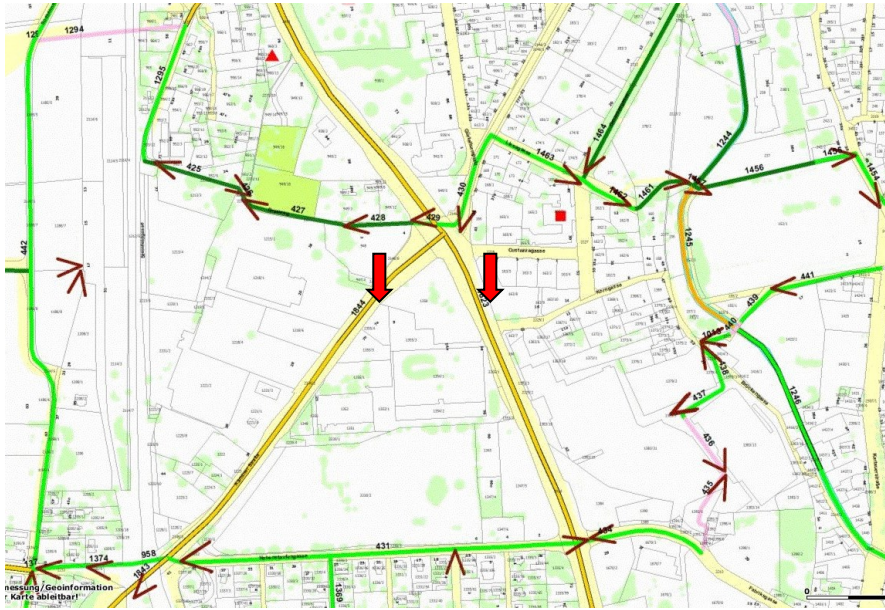
**Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):**

- Grundwasserschongebiet 1

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung idgF

### Grünes Netz:



Auszug aus dem Grünen Netz Graz (GNG).

Die roten Pfeile bezeichnen das WB-Areal.

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. Dabei soll der Straßenraum in den Hauptverkehrsachsen Lazarettgürtel und Kärntner Straße gestalterisch aufgewertet und vorhandene Grünelemente erhalten bzw. gepflegt werden.

### Stadtklimaanalyse:

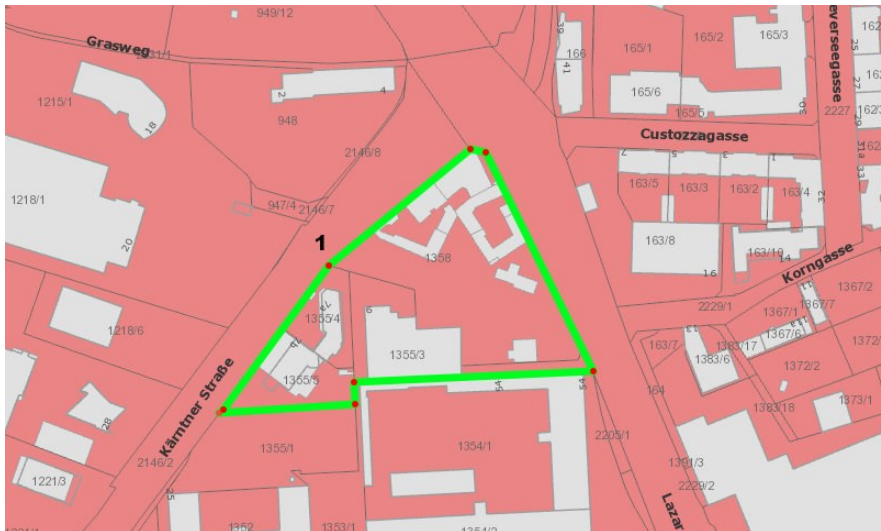
- Klimatopkarte: (3a) Gründerzeitgürtel mit noch starker Überwärmung (Nord)



Auszug aus der Klimatopkarte. Die grüne Umrandung markiert das Planungsgebiet.



- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse:



Auszug aus der Klimatopkarte mit planerischen Hinweisen. Die grüne Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Klimatische Besonderheit: (1) Wärmeinselbereich mit dichter Bebauung, nachts Murtalabwind
  - Planerische Empfehlung: (1) Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen
- Situierung und Umgebung

#### Gebietscharakter:

Der Bauplatz liegt an der Kreuzung mit der Kärntner Straße und der Lazarettgasse. Südlich des Planungsareals befindet sich das Areal des rechtskräftigen 05.23.0 Baugebungsplan „Lazarettgürtel – Kärntner Straße“. Im Bestand befinden sich auf diesem Areal ein viergeschossiges, L-förmiges Wohngebäude das mit eingeschossigen Nebengebäuden einen großen, teilweise üppig begrünten Hof bildet und ein U-förmiges Gebäude. Südlich davon erstreckt sich ein großflächiges Areal mit eingeschossigen Hallenbauten und Bus- und LKW-Abstellflächen.



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

Die grüne  
Umrandung  
bezeichnet das  
Planungs-Areal.

Der Bereich östlich des Lazarettgürtels (gegenüber vom Bauplatz) ist vom mehrgeschossigen Gebäudekomplex des Einkaufszentrums „Citypark“ bestimmt. Nördlich davon beginnt eine mehrgeschossige, straßenbegleitende Wohnbebauung entlang der Lazarettgasse. Einen markanten Punkt im Kreuzungsbereich Lazarettgürtel - Kärntner Straße bildet der Gürtelturm.



Luftbild/ Schrägaufnahme (2007): Blick in nördliche Richtung. Die gelben Pfeile bezeichnen das WB-Areal. Bauplatz. Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria



Luftbild/ Schrägaufnahme (2007): Blick in östliche Richtung. Die gelben Pfeile bezeichnen das WB-Areal Bauplatz. Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.

Es weist keine Bestockung auf.

Das Planungsgebiet ist teilweise bebaut, die Bestandsgebäude werden teilweise abgebrochen.

- Umwelteinflüsse  
Siehe bestehende Planungsgrundlagen
- Infrastruktur  
Im näheren Umfeld des Planungsgebiets sind ausreichende öffentliche und privatgewerbliche Versorgungseinrichtungen vorhanden.
- Erschließung/Verkehr

#### Öffentlicher Verkehr:

Die Liegenschaften sind sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Haltestelle Buslinie 50 (Zentralfriedhof – Hauptbahnhof) befindet sich an der Südöstlichen Grundstücksgrenze.

Die Buslinien 31 (Webling – Jakominiplatz - Wirtschaftskammer), 32 (Seiersberg – Jakominiplatz), 33 (Eggenberger Allee – Jakominiplatz) werden in der Kärntner Straße geführt.

Der Verkehrsknotenpunkt „Don Bosco“ liegt ungefähr 250 m in Südwestlicher Richtung entfernt.

#### Radwege:

Die Liegenschaften sind sehr gut an das bestehende Fahrradwegenetz angebunden.

#### Straßenmäßige Erschließung /Zufahrt:

Das Planungsgebiet ist an das öffentliche Gut angeschlossen.

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über zwei Landesstrassen, die Kärntnerstraße und Lazarettgürtel.

- Ver- und Entsorgung  
Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur prinzipiell voll erschlossen. Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund mittels eines in die Grünraumgestaltung eingebundenen Oberflächenentwässerungssystems zur Versickerung zu bringen.

Lage innerhalb des aktuellen Versorgungsgebietes Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025).

#### 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>

#### 4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 und 9 der VO)

##### Zu § 2 Bauungsweise, Nutzungen

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Gestaltungskonzept erfordert die Festlegung der offenen und gekuppelten Bebauung.

Die Wohnnutzung ist im gesamten Erdgeschoss ausgeschlossen. Der Nichtwohnnutzungs-Anteil muss mindestens 30% der maximalen oberirdischen Bruttogeschossfläche gemäß der Bebauungsdichteverordnung betragen.

Zur Nichtwohnnutzung zählen die Flächen der anders als zum Wohnen genutzten Flächen, Erschließungsflächen je Geschoss anteilig, sowie die anteiligen Flächen der Müll und Technikräume.

##### Zu § 3 Bauplätze, Bebauungsdichte

Es sind drei Nettobauplätze mit der Bezeichnung A, B und C festgelegt.

Bauplatz	Bebauungsdichte
Bauplatz A	max. 3,40
Bauplatz B	max. 3,40
Bauplatz C	max. 3,15

##### FLÄCHENAUFSTELLUNG

05.12.0 Bebauungsplan „Kärntner Straße - Lazarettgürtel“

GZ.: A14 - 093112/2018

Datum Bearbeitung: 23.01.2019

	Grundstück	Grundstückgröße GIS	Dichte 2,5 nach 3.0 Fläwi	Bauland gm. 4.0 Fläwi	BGF/Dichte 2,5	Verkehrsfläche außerhalb des BBPL-Gültigkeitsbereich	Verkehrsflächen innerhalb des BBPL-Gültigkeitsbereich	nicht benötigte Verkehrsfläche innerhalb des BBPL-Gültigkeitsbereich	Nettobauplatz	Bebauungsdichte, maximal/Nettobauplatz	BGF bezogen auf Bauplatz
AUFLAGE	1355/5	1.496,00	3.740,00	1.351,25	3.378,13	118,04	151,42		1.199,83	3,15	3.779,46
	1355/4	1.043,00	2.607,50	753,61	1.884,03	262,79	13,70	26,60	766,51	3,40	2.606,13
	1358+1355/3	8.663,00	21.657,50	6.992,51	17.481,28	1.477,09	746,90	193,40	6.439,01	3,40	21.892,63
	SUMME	11.202,00	28.005,00	9.097,37	22.743,43	1.857,92	912,02	220,00	8.405,35		28.278,23

##### Zu § 4 Baugrenzen

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzen festgelegt.

Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzen und Baufuchtlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. Auch für die zukünftige Bauung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und

Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

#### Zu §5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer und Lichte Raumhöhen

Im Plan sind die maximal zulässigen oberirdischen Geschossanzahlen (5G und 17G) eingetragen und in der Verordnung sind für die maximal zulässigen Geschossanzahlen die maximalen Gebäudehöhen festgelegt.

Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf den Höhenschichtlinienplan gemäß Luftbildauswertung der Stadt Graz, Stadtvermessung Höhenbezugspunkt: 351,00 im Präzisionsnivellement (lt. Eintragung im Plan).

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10° zu begrünen, wobei die Flächensumme der befestigten Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte auf max. 1/3 der gesamten Dachfläche begrenzt wurden. Ziele dieser Begrenzung sind – in Übereinstimmung mit dem 4.0 des Stadtentwicklungskonzeptes i.d.g.F.- die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt. Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingten Haustechnikanlagen gem. § 5 (5) wird die Höhenentwicklung der Anlage beschränkt um die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes zu sichern.

#### Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Um eine dem Hochhausstandort gerechte Qualitätssicherung im Hinblick auf Materialität und die Gestaltung festzuschreiben, wurden im §6 diverse Festlegungen getroffen. Zusätzlich wurde eine Dienstbarkeitsvertrag zwischen dem Projektwerber und der Stadt Graz abgeschlossen, um die architektonischen Qualitäten der vorliegenden Bebauungsstudie abzusichern.

Für alle Fassaden der Obergeschosse, ausgenommen Fassaden, die zum Innenhof orientiert sind gilt: alle Fenster, Türen, Belichtungsöffnungen und dgl. sind mindestens 2,30 m hoch auszuführen. Aufgrund von statischen Erfordernissen sind Unterschreitungen der Öffnungshöhen im untergeordneten Ausmaß zulässig.

Es sind straßenseitig allseitig eine umlaufende Balkon-/Erschließungs-/Pufferzone von mindestens 1,5 m Tiefe anzuordnen. Diese sind als frei auskragende Konstruktionen auszuführen und mit transparenten Glasbrüstungen zu versehen. Vor den Balkonen ist eine luftdurchlässige Konstruktion in hellen Farbtönen aus Metall- bzw. Stahlprofilen und flächigen Metallwerkstoffen (z.B.: Lochblech, Streckmetall, Stahlgewebe o.ä.) bzw. Glas anzubringen, welche die Baugrenzlinien nicht überschreiten darf.

Ein Fassadenschnitt ist im Maßstab 1:20 ist den Einreichunterlagen beizubringen.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu §7 der VO)

### Zufahrt

Die Zufahrt erfolgt über den Lazarettgürtel.

### Ruhender Verkehr (siehe dazu §7 (1-8))

Die PKW-Abstellplätze dürfen in Tiefgaragen und auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) errichtet werden.

Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 100-115 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen.

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

Bei Neubauten mit Hotelnutzung ist je Mieteinheit zwischen 0,1 und 1,0 Pkw-Abstellplätze herzustellen.

Bei Neubauten mit Büronutzung sind je Dienstnehmer zwischen 0,1 und 0,4 Pkw-Abstellplätze herzustellen.

Bei Neubauten mit Kindergarten- und Kinderkrippennutzung sind je Dienstnehmer zwischen 0,1 und 2 PKW-Abstellplätze herzustellen.

Die Werte (Nutzfläche, Dienstnehmer, PKW-Stellplätze) sind jeweils die Ober- und Untergrenze.

Zusätzlich wurde ein Mobilitätsvertrag zwischen den Projektwebern und der Stadt Graz abgeschlossen.

### Zu § 7 (9-13) Fahrradabstellplätze

Fahrradabstellplätze sind in einem Ausmaß von 1 Stellplatz je 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche zu errichten, davon sind 15 % für Besucher anzuordnen. Abstellflächen sind grundsätzlich fahrend erreichbar, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt im Nahbereich der Eingänge unterzubringen.

Im Falle einer Hotelnutzung kann die Anzahl der Fahrradabstellplätze um 50 Stellplätze reduziert werden.

### Regulierungslinien/Grundabtretungen/Flächensicherung:

Für den Ausbau der beiden Landesstraßen (Straßenverbreiterung, Trassensicherung für die Straßenbahn, Geh- und Radwege, Abbiegespuren, Verzögerungstreifen, ...) und die neue Erschließungsstraße wurden Flächen vertraglich gesichert. Für die Flächensicherung wurde ein privatrechtlicher Vertrag zwischen den Projektwebern und der Stadt Graz abgeschlossen.

FLÄCHENAUFSTELLUNG								
05.12.0 Bebauungsplan „Kärntner Straße - Lazarettgürtel“								
GZ.: A14 - 093112/2018								
Datum Bearbeitung: 23.01.2019								
	Grundstück	Grundstücksgröße GIS	Verkehrsfläche außerhalb des BBPL-Gültigkeitsbereich	Bezeichnung im Abtretungsplan	Verkehrsflächen innerhalb des BBPL-Gültigkeitsbereich	Bezeichnung im Abtretungsplan	nicht benötigte Verkehrsfläche innerhalb des BBPL-Gültigkeitsbereich	Bezeichnung im Abtretungsplan
	1355/5	1.496,00	118,04	F2	151,42	F1 + F9		
AUFLAGE	1355/4	1.043,00	262,79	F3	13,70	F10	26,60	F11
	1358+1355/3	8.663,00	1.477,09	F4 +F7	746,90	F8a+b	193,40	F5+F6+F12+F13
	SUMME	11.202,00	1.857,92		912,02		220,00	

## 6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

### Zur § 8 (1-6) Baupflanzungen

Im Innenhofbereich der Bebauung ist eine ca. 650 m<sup>2</sup> große kompakte Grünfläche herzustellen.

Im Bebauungsplan wurden großkronige Bäume (Bäume 1. Ordnung) und mittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung) entsprechend dem Gestaltungskonzept als Mindestanzahl definiert. Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baum-Achsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Durch die planliche Festlegung der „ungefähren Größe“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Bei den erforderlichen Laubbäumen (1 je 5 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung) ist zu beachten, dass die Baumkronen die PKW- Abstell- und Manipulationsflächen möglichst überdecken sollen. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

### Zu § 8 (7) Standsicherheit von Bäumen auf der Tiefgarage

Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen. Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken.

### Zu § 8 (8) Außenanlageplan

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

## 7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

### Zu §9 (1-5) Werbeeinrichtungen

Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich an der Fassade montiert (maximale Oberkante 8 m) zulässig.

Zusätzlich sind Werbeanlagen mit einer maximal 7 m<sup>2</sup> großen Ansichtsfläche in Form von Einzelbuchstaben an der Fassade zulässig. Die festgelegte Höhenbestimmung gemäß Abs. 1 gilt nicht für diese Einzelbuchstaben.

Die m<sup>2</sup>-Begrenzung bezieht sich auf die Summe aller Ansichtsflächen der Einzelbuchstaben auf allen Fassaden.

Es sind zwei freistehende Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 8 m zulässig.

Auf den Dächern sind Werbeanlagen unzulässig.

### Zu §9 (6) Gemeinschaftsraum

Ein Gemeinschaftsraum im Ausmaß von 80 m<sup>2</sup> ist herzustellen.

### Zu §9(8) Lärmschutzwände:

Lärmschutzwände sind nur in durchsichtiger Ausführung zulässig. Sollten die Lärmschutzwände im 15m-Freihaltebereich der Landesstraßen B70 bzw. B67 fallen, ist natürlich auch die zuständige Fachabteilung des Land Steiermark mit dem Projektansuchen zu befassen.

## 8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 05.12.0 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:

(DI Bernhard Inninger)  
(elektronisch unterschrieben)



