

03.24.0 Bebauungsplan

„Hochsteingasse – Grabenstraße“ (WKO)

III. Bez., KG Geidorf

ERLÄUTERUNGSBERICHT**1. Ausgangslage**

Im Zuge der Weiterentwicklung des Standortes der Wirtschaftskammer Steiermark (WKO Steiermark) erfolgt die Erstellung des Bebauungsplanes 03.24.0 „Hochsteingasse - Grabenstraße“.

Derzeit sind die grundbücherlichen Eigentümer der Liegenschaften die Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Steiermark (WKO Steiermark) und die Sozialversicherungsanstalt der gewerblichen Wirtschaft/Sozialversicherungsanstalt der Selbständigen.

Zur Umsetzung einer attraktiven Gehwegverbindung im Bereich der südöstlichen Grenze wurde das Planungsgebiet geringfügig in den Bereich des Aufschließungsgebietes III.05 erweitert (Grst. Nr. 770 und 767 KG Geidorf, betroffener Bereich gesamt ca. 611 m²)

Grundbücherliche Eigentümern dieses Erweiterungsbereiches ist die Avitus Beteiligungs GmbH.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 47.053 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz (rechtswirksam seit 22. März 2018) ist der Bereich entlang der Hochsteingasse im „Kerngebiet (Einkaufszentrenausschluss) – Aufschließungsgebiet (III.01)“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 – 1,5 bzw. im zentralen Bereich und einem schmalen Streifen entlang der Körblergasse als „Kerngebiet (Einkaufszentrenausschluss)“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 – 2,0 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist für die geordnete Siedlungsentwicklung die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Bei Erstellung des Entwurfes der Bebauungsplan-Auflagefassung liegen folgende Vorplanungen vor:

- Masterplan Wirtschaftskammer; Arch. Bramberger
- Offener, 2-stufiger Realisierungswettbewerb WKO – Steiermark – Center of Excellence
- Stellungnahme Abteilung für Verkehrsplanung inkl. Verkehrsgutachten, Technischer Bericht VerkehrPlus GmbH
- Hydrologisches Gutachten Oberflächenentwässerung, GDP ZT GmbH
- HWS Zusertalgerinne, Detailprojekt „Rückhaltebecken am Zusertalgerinne“, hydroconsult GmbH; wasserrechtliche Bewilligung liegt bereits vor.

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

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

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 13.11.2019 über die beabsichtigte Auflage des 03.24.0 Bebauungsplan „Hochsteingasse - Grabenstraße“ Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 27.11.2019.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 28.11.2019 bis zum 30.01.2020 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung hat am 2. Dezember 2019 in der Pädagogischen Hochschule Hasnerplatz stattgefunden.

Während der Auflagefrist langten 21 Einwendungen und 3 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Änderungen gegenüber Auflageentwurf

Nach juristischer und fachlich vertiefter Prüfung und auf Basis der Einwendungen wurden folgende Punkte ergänzt bzw. korrigiert:

Die kursiv geschriebenen, unterstrichenen Worte wurden ergänzt.
Die kursiv geschriebenen, durchgestrichenen Worte wurden gelöscht.

VERORDNUNG

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (2) ~~Eine Wohnnutzung ist nicht zulässig.~~
Pro Bauplatz dürfen maximal 3 Wohneinheiten errichtet werden.

Der § 2 Abs 3 entfällt, da im 4.0 Flächenwidmungsplan ohnehin der Ausschluss von Einkaufszentren ausgewiesen ist.

- (3) ~~Handelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig.~~

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE

Der § 3 Abs 1 verändert sich dahingehend, dass nunmehr das Grundstück der SVA/SVS ein eigener Bauplatz ist. Es handelt sich bei den Bauplatzflächen um Nettobauplätze. Die zu erzielende Bruttogeschossfläche bleibt gegenüber dem Bebauungsplan – Entwurf unverändert.

- (1) Für die Bauplätze werden folgende max. Bebauungsdichten bezogen auf die Nettobauplatzflächen festgesetzt:

Bauplatz	max. Bebauungsdichte
Bauplatz 1 (ca. 27.773 24.217m ²):	2,25 2,42
Bauplatz 2 (ca. 5.164 5.142 m ²):	2,02

Bauplatz 3 (ca. 7.567 7.478 m ²):	1,89	1,91
<u>Bauplatz SVA/SVS (ca. 1.668 m²):</u>	<u>2,39</u>	

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER, LICHTER RAUMHÖHE

- (3) *Flachdächer sind bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 7,50m intensiv, darüber mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 70cm (intensiv) bzw. 12cm (extensiv) vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer (bis 50m²), Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser, jeweils im untergeordneten Ausmaß. Flugdächer und Tiefgaragenrampen sind unabhängig von der jeweiligen Gebäudehöhe zumindest extensiv zu begrünen.*
- (4) *~~Haustechnikanlagen sind in das Dach zu integrieren.~~
Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern innerhalb der maximalen Gebäudehöhe zu errichten und umlaufend mindestens 3,00m von der Gebäudekante zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.*
- (5) *Für die Erdgeschossfläche entlang der Bergmannsgasse, hat die ~~Raumhöhe~~ Geschosshöhe mindestens 5,00 m zu betragen.*

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (2) *Bei Neu- und Zubauten ~~und Umbauten~~ ist je 70 – 160 m² Bruttogeschossfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.*
- (7) *Die Pkw - Abstellplätze gemäß Abs.1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden. Tiefgaragen können allfällige Bauplatzgrenzen überschreiten.*

Der § 7 Abs 8 entfällt nach juristischer Klärung mit der Bau- und Anlagenbehörde. Hoheitlich und als Teil der Verordnung können lediglich Verkehrsflächen in Lage und Breite festgelegt werden. Wer diese befahren darf und in wessen Eigentum sie stehen, kann nicht auf Basis des Raumordnungsgesetzes festgelegt werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auf Grund der getroffenen Festlegungen im Bebauungsplan (Zu- und Abfahrten, Stellplatzregelungen, etc.) die Haupteerschließung über die Magistrale erfolgen wird.

- (8) *~~Die überwiegende Erschließung zu den Tiefgaragen der Bauplätze 1 und 2 über die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage am Bauplatz 3 in der Körblergasse ist nicht zulässig.~~*
- (12) *~~Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen~~ Mindestens 50% der erforderlichen Fahrradabstellplätze sind zu überdachen oder im Gebäude integriert zu errichten.*
- (13) *Überdachte Fahrradabstellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzlinien zulässig.*

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (10) *Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt:*
- | | |
|--|--------------|
| Laubbäume 1. Ordnung (großkronig) | mind. 10,0 m |
| Laubbäume 2. Ordnung (mittelkronig) | mind. 6,0 m |
| Laubbäume 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig) | mind. 3,0 m |
- Straßenseitig entlang der Hochsteingasse muss der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk mindestens 5,30 m betragen. Straßenseitig entlang der Bergmannsgasse muss der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk mindestens 6,50m betragen.*

(11) Die Neu - Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.

(16) Stützmauern außerhalb der Baugrenzlinien dürfen eine Höhe von max. 1,50m nicht überschreiten.

PLANWERK

1. Ergänzung des bestehenden oberirdischen Parkplatzes im Bereich (südlich) des bestehenden denkmalgeschützten Hauptgebäudes.
2. Anpassung der Baugrenzlinie im östlichen Bereich des bestehenden denkmalgeschützten Hauptgebäudes an den Bestand.
3. Richtigstellung der punktierten Linie zwischen Hochsteingasse und der neuen Magistrale (Dienstbarkeit Gehweg)
4. Ergänzung der punktierten Linie zwischen Körblergasse und Grabenstraße/Bergmannsgasse (Dienstbarkeit Gehweg)
5. Ausweisung von vier Bauplätzen (neuer Bauplatz SVA/SVS)

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Der Erläuterungsbericht wurde betreffend den geänderten Inhalten ergänzt und berichtigt.

Aufgrund der Änderungen / Korrekturen war eine Anhörung der grundbücherlichen EigentümerInnen notwendig.

3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 47.053m² brutto auf. Derzeit stehen die Grundstücke im grundbürgerlichen Eigentum von der Kammer der gewerblichen Wirtschaft für Steiermark (WKO Steiermark) sowie der Sozialversicherungsanstalt der gewerblichen Wirtschaft (Grst. Nur. 755/2 KG Geidorf) und Teile der Avitus Beteiligungs GmbH.

Die Bauplätze bestehen aus den Grst.Nr.: 1078/20, 1078/6, 1078/16, 1078/21, 1078/14, 1078/13, 1078/15, 1078/12, 749/2, 749/1, 753/2, 755/1, 755/2, KG 63103 Geidorf.

Und Teilflächen der Grst. 770 und 767 KG Geidorf

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept i.d.g.F:
Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.02 Stadtentwicklungskonzeptes von Graz (rechtswirksam seit 22. März 2018) für den Bereich:

Die Grundstücke entlang der Hochsteingasse liegen im Bereich der Funktionen „Wohnen mittlerer Dichte überlagert mit Zentrum/überörtlich bedeutsamen Einrichtung gemäß § 12“ und im zentralen Bereich in der Funktion „Überörtlich bedeutsame Einrichtung gemäß § 12“. Die betroffene überörtlich bedeutsame Einrichtung ist herbei die Wirtschaftskammer.

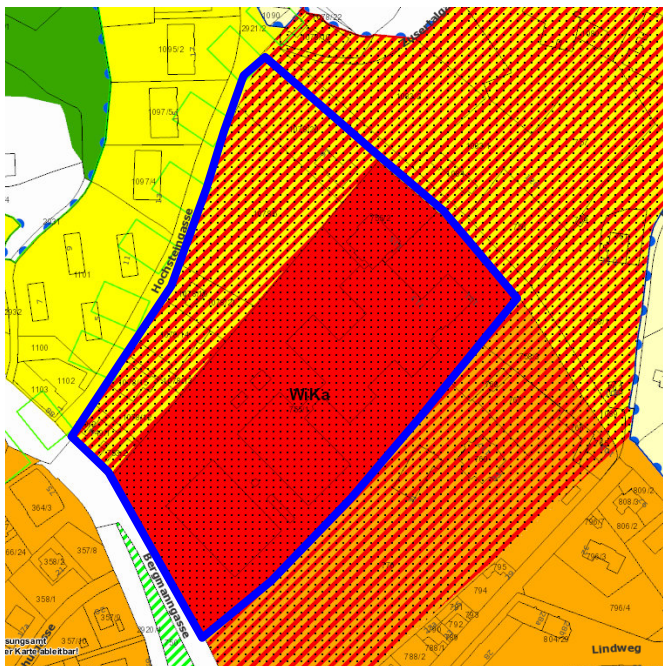
§ 12 Zentrum: Überörtlich bedeutsame Einrichtung:

- (1) Verträgliche Einbettung in das Umfeld, Gestaltung der Übergänge
- (2) Verbesserte Einbeziehung in das Geh- und Radwegenetz, Reduzierung nicht öffentlich zugänglicher Bereiche

- (3) Beschränkung der Bodenversiegelung
- (4) Weitgehende Unterbringung der PKW – Abstellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße
- (5) Eine Erhöhung der Durchgrünung ist anzustreben.

§ 18 Zentrum/Wohnen: Innerstädtische Wohn- und Mischgebiete:

- (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



Auszug aus dem 4.02 Stadtentwicklungskonzept. Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Deckplan 1 – Regionales Entwicklungsprogramm:

Gemäß REPRO Graz – Graz-Umgebung, LGBl. Nr. 106/2005, liegt das Planungsgebiet innerhalb der Abgrenzung Kernstadt gem. REPRO, innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung und ein Teilbereich entlang der Hochsteingasse in Wasserwirtschaftliche Vorrangzone.

Deckplan 2 – Nutzungsbeschränkungen:

Überflutungsbereich HQ 30 und HQ 100

Deckplan 3 – Verkehr:

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist als sehr gut anzusehen:

Der Bereich ist als Kategorie 1 „Innerstädtische Bedienqualität“ (Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis -ende) gekennzeichnet (Grün dargestelltes Einzugsgebiet).

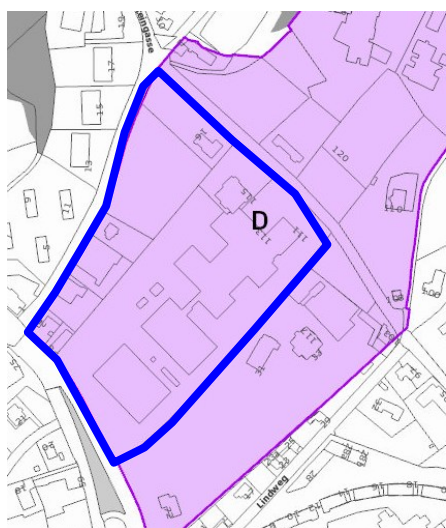


Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.02 Stadtentwicklungs-konzept.

Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Deckplan 5 – Einkaufszentren:

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches D – keine Einkaufszentren zulässig.

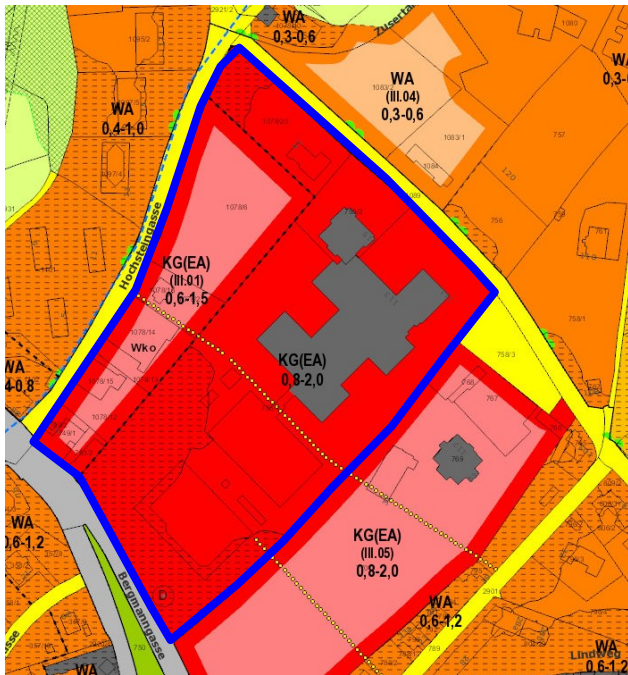


Auszug aus dem Deckplan 5 zum 4.02 Stadtentwicklungs-konzept.

Die blaue Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

○ Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

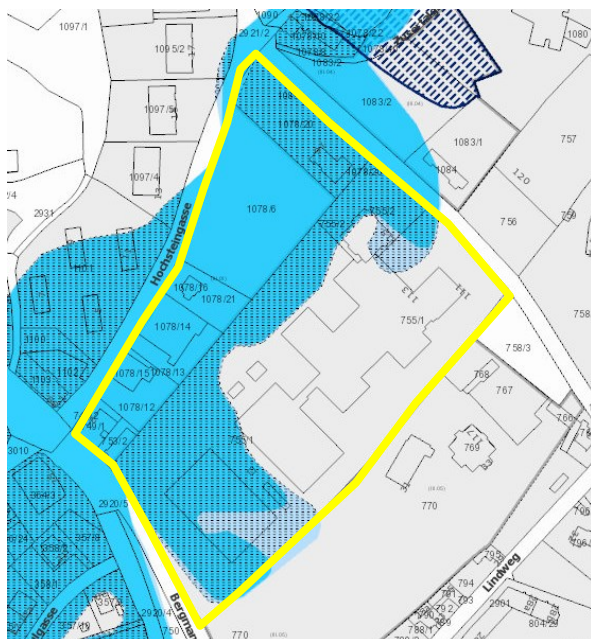
Im 4.0 Flächenwidmungsplan (rechtswirksam seit 22. März 2018) als ist der Bereich entlang der Hochsteingasse im „Kerngebiet (Einkaufszentrenausschluss) – Aufschließungsgebiet (III.01)“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 – 1,5 bzw. im zentralen Bereich und einem schmalen Streifen entlang der Körblergasse als „Kerngebiet (Einkaufszentrenausschluss)“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 – 2,0 ausgewiesen. In Nord-Süd- Richtung ist ein Fuß- und Radweg in ungefährer Lage ausgewiesen.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan
Die blaue Umrandung bezeichnet das
Planungsgebiet.

Gründe für die Ausweisung nach dem 4.0 Flächenwidmungsplan gemäß §3 Aufschließungsgebiete (III.01):

- 4) Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität
 - 5) Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr
 - 6) Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
 - 7) Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
 - 10) Geordnete Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer
 - 12) Belange des Hochwasserschutzes (Überflutungsbereiche an Mur und Grazer Bächen HQ30/100 und Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach und Lawinenverbauung)
- Deckpläne:
- Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan):
Bebauungsplanpflicht
 - Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2):
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.
 - Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3):
Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der HQ 30 und HQ 100 Bereiche.

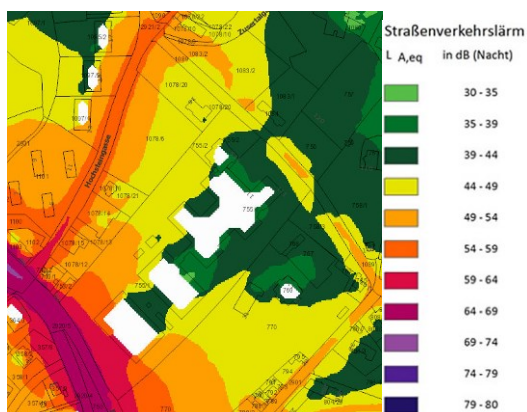


Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die gelbe Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Baulandmobilisierungsplan (Deckplan 4):
Bebauungsfristen für das Grundstück 1078/6. Der Lauf der Frist beginnt, sobald sowohl das Aufschließungsgebiet aufgehoben wurde als auch ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Abwasserplan (Karte 1):
Zentral entsorgt
- Verkehrslärmkataster – Straße/Nacht (Karte 2A):



Grabenstraße: 64 – 69 dB LA,eq
Hochsteingasse: 54 – 59 dB LA,eq
Körblergasse: 44 – 49 dB LA,eq

- Verkehrslärmkataster – Flug/Bahn (Karte 2B):
Keine Ausweisung
- Fernwärmeanschluss (Karte 3):
Keine Ausweisung

- Nutzungsbeschränkungen(Karte 6):

Grundstücke 1078/20, 1078/6, Verdachtsflächen für Archäologische Fundstellen

○ 1.0 Räumliches Leitbild der Landeshauptstadt Graz (4.03 STEK)

Bereichstyp 5/11 „Geschoßbau/Öffentliche Einrichtungen“:

Charakteristik Geschoßwohnbau: kompakte mehrgeschossige Bebauung, vorwiegend in offener Bebauungsweise und mit siedlungsöffentlichen Freiräumen, meist lineare Baukörper, sowohl Einzelobjekt als auch in Form von raumbildenden Anlagen, meist nutzungsdurchmischt

Charakteristik Öffentliche Einrichtungen: von funktionellen Erfordernissen einer bestimmten Nutzung geprägte Bebauung; meist großvolumige Baukörper, die als Ensemble in Erscheinung treten; hochwertige Gestaltung der Frei- und Grünräume, gute fußläufige Durchwegung, Freiräume als Begegnungs- und Kommunikationszonen gestaltet.

Festlegungen zum Bereichstyp Geschoßbau §5 (Auszug):

- *Funktionsdurchmischung: Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – zumindest im straßenseitigen Erdgeschoss*
- *Tiefgarage (Neubaufall), allenfalls Hochgaragen zu stark emittierenden Verkehrsbändern, bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig*

Festlegungen zum Bereichstyp Öffentliche Einrichtungen §11 (Auszug):

- *Funktionsdurchmischung: Öffentliche Nutzung*
- *Tief- oder Hochgaragen, Stellplätze im Bereich von Abstellflächen im Freien nur im untergeordneten Ausmaß und mit entsprechender Begrünung*

Teilraumgliederung §7: Lage im Teilraum 5: Reinerkogel:

Festlegung Geschoßbau:

- *Lage zur Straße: abgerückt*

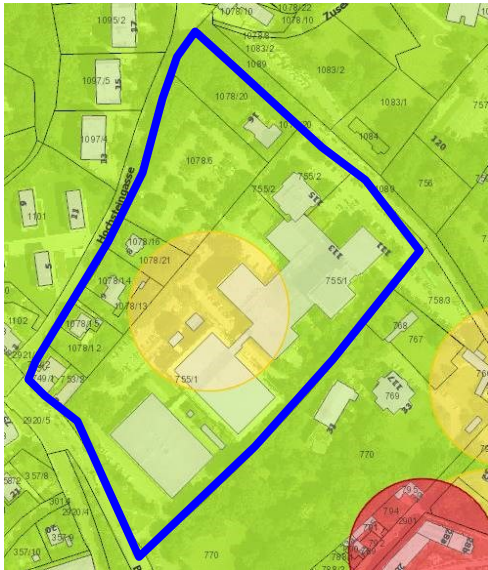
Festlegung Öffentliche Einrichtungen

- *Lage zur Straße: Straßenbegleitend, abgerückt*
- *Ergänzenden Festlegungen: Fußläufige Durchwegung sicherstellen, Begrünung von Flachdächern*

Sonstiges:

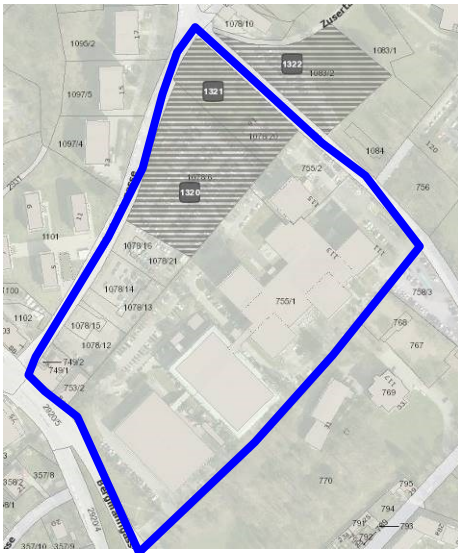
- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017:
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurz- mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025)
- Verordnungen und gesetzliche Bindungen:
Baumschutzverordnung
- Sicherheitsstadtkarte Belastungskategorien: Bombenblindgängerkataster der Stadt Graz:
Das Planungsgebiet ist von der gelben und grünen Zone betroffen.
Grüne Zone: hier liegen keine Hinweise auf Kampfmittel vor
Gelbe Zone: hier ist das Vorhandensein von Kampfmittel gering

Auszug aus dem Bombenblindgängerkataster der Stadt Graz. Die gelbe Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.



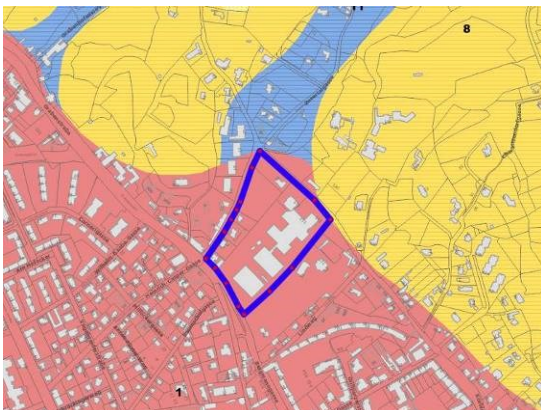
○ Archäologiekataster:

Auszug aus dem Archäologiekataster der Stadt Graz. Die gelbe Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.
 Fundstelle 1320; Fundtyp Leermeldung
 Fundstelle 1321; Fundtyp Leermeldung



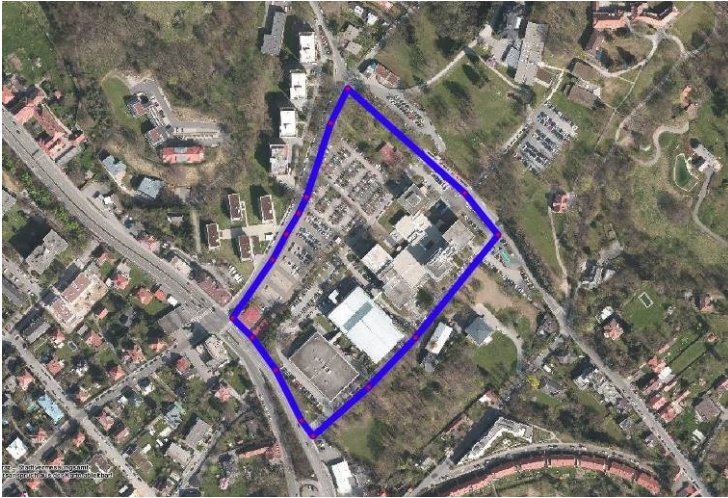
○ Stadtklimaanalyse:

Wärmeinselbereich mit dichter Bebauung; nachts Murtalabwind
 Planerische Empfehlung: Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen.



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

- Situierung und Umgebung



Auszug aus dem Luftbildarchiv 2018 der Stadt Graz. Die blaue Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.



Luftbild/Schrägaufnahme:
Microsoft Company © / Vexcel
Imaging GmbH, Graz/Austria,

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt im Bezirk Geidorf östlich der Grabenstraße nördlich des Grazer Stadtzentrums und am Fuße der Grazer Platte. Es wird begrenzt durch die Grabenstraße/Bergmannngasse im Westen, die Hochsteingasse im Nordwesten und die Körblergasse im Nordosten. Die südöstliche Grenze verläuft entlang der Grundstücksgrenze zum Grundstück KG Geidorf Nr. 770 und liegt innerhalb des Areals der Wirtschaftskammer.

Östlich der Körblergasse sowie nördlich der Hochsteingasse schließt das Landschaftsschutzgebiet LS 30 an, die Übergänge sind daher mit besonderem Augenmerk zu behandeln.

Stadtauswärts markiert das Areal der Wirtschaftskammer den Endpunkt des inneren Siedlungsgebietes entlang der östlichen Seite der Grabenstraße. Es folgt ein Freilandbereich, welcher direkt an die Grabenstraße anschließt und hangartig gegen Osten ansteigt. Die bauliche Entwicklung im Bereich der Wirtschaftskammer soll diesem markanten Standpunkt sowie dem allmählichen Übergang in den Landschaftsraum jedenfalls gerecht werden.

Kleinräumige Umgebung:

Das Planungsgebiet wird derzeit über die Bergmannngasse/ Grabenstraße und die Hochsteingasse erschlossen. Der zentrale Bereich ist bereits bebaut und beinhaltet die Wirtschaftskammer und Büroräumlichkeiten der Sozialversicherungsanstalt der gewerblichen Wirtschaft. Die Bestandsobjekte werden von der Körblergasse bzw. von der Hochsteingasse aus fußläufig erschlossen. Der Bereich entlang der Hochsteingasse wird derzeit überwiegend als oberirdischer Parkplatz der Wirtschaftskammer genutzt.

Nordwestlich des Planungsgebiets entlang der Hochsteingasse befinden sich punktförmige Wohngebäude mit 5 - 8 Geschossen. Aufgrund der bestehenden Topographie ergibt sich ein Geländesprung zwischen Hochsteingasse und dieser Wohnsiedlung. Das Erdgeschossniveau der Wohngebäude liegt großteils über dem der Hochsteingasse.

Nordöstlich des Planungsgebietes steigt das Gelände mit Beginn der Körblergasse zusehends an. Dieser Bereich liegt bereits innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und ist mit einer maximalen Bebauungsdichte von 0,6 auch künftig wesentlich kleinteiliger und durchgründer als das gegenständliche Planungsgebiet zu entwickeln. Derzeit schließt einerseits eine kleine Parkierungsfläche, die zum Campusgelände gehört, und ansonsten ein großflächig unbebauter Bereich unmittelbar an die Körblergasse an. Es bestehen straßenbegleitende Baumpflanzungen.

Südöstlich schließen die ehemaligen Salvatorgründe an, die ebenfalls im Eigentum der Wirtschaftskammer stehen und erst mittel- bis langfristig einer Entwicklung zugeführt werden sollen. Derzeit stellen sie eine große überwiegend unbebaute Fläche mit wertvollem Baumbestand dar. Die zentrale Villa steht unter Denkmalschutz. Eine Abstimmung mit dem Bereich der ehemaligen Salvatorgründe ist unbedingt erforderlich und wurde daher die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes verhängt.

Südwestlich grenzt das Planungsgebiet unmittelbar an die Bergmannngasse bzw. Grabenstraße. Diese stellt eine der wichtigsten Einfahrtsstraßen der Stadt Graz dar.

Auf der anderen Straßenseite schließt ein kleinteiliges Villengebiet an die Grabenstraße an. Die bestehende bauliche Struktur vermag derzeit im gegenständliche Bereich keine Fassung des Straßenraums zu leisten. An der Ecke Heinrich-Casper-Gasse Grabenstraße besteht ein markantes punktuell Bürogebäude mit sechs Geschossen. Südlich der Baumschulgasse besteht ein zweigeschossiges Pfarrgebäude unter Denkmalschutz.

- **Topographie**

Entlang der Grabenstraße besteht eine Geländekante. Im zentralen Bestandsbereich folgen Richtung Osten noch zwei weitere Geländekanten. Im Bereich des ehemaligen Kindergartens Ecke Hochsteingasse – Körblergasse steigt das Gelände an. Ansonsten ist das Planungsgebiet annähernd eben mit einem sanften Anstieg Richtung Nordost.

- **Baumbestand**

Erhebung des Baumbestandes wurde durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer durchgeführt. Im Bereich der Ecke Hochsteingasse/Körblergasse sind sehr erhaltene und erhaltene Einzelbäume und Gesamtbaumbestände von Ulmen, Platanen und Robinie vorhanden. Entlang der Hochsteingasse befindet sich eine Lindenreihe. Im zentralen Bereich des Planungsgebietes sind ebenso erhaltenswerte Baumbestände vorhanden.

- Bestehende Gebäude

Zentraler Bestandsbereich

Grst.Nr. 755/1, 755/2 KG Geidorf

In diesem Bereich bestehen die zentralen Gebäude der Wirtschaftskammer und der Sozialversicherung für gewerbliche Wirtschaft. Der Gebäudekomplex an der Körblergasse steht unter Denkmalschutz. Die Gebäude orientieren sich vorwiegend zur Körblergasse. Im Bereich zur Grabenstraße besteht eine Geländekante. Die Bestandsobjekte in diesem Bereich sitzen wesentlich unter dem Straßenniveau.

Bereich Hochsteingasse

Gste Nr. 749/1, 749/2, 753/2, 1078/12, 1078/13, 1078/14, 1078/15, 1078/16, 1078/21, 1078/6, 1078/20 alle KG Geidorf

Dieser Bereich ist größtenteils als oberirdischer Parkplatz genutzt. Der Anteil an Versiegelung ist hoch, im östlichen Bereich erfolgt teilweise eine Gliederung der Parkierungsflächen mittels Baumpflanzungen.

Im unmittelbaren Anschluss an die Grabenstraße bestehen noch Bestandsobjekte, welche jedoch im Zuge der neuen Entwicklungen nicht erhalten werden.

Im Bereich Ecke Hochsteingasse – Körblergasse (Grst.Nr. 1078/20 KG Geidorf) besteht ein Objekt, welches vormals als Kindergarten genutzt worden ist. Das gegenständliche Grundstück ist grün gestaltet und zum Teil hochwertig bestockt. Auch bei diesem Gebäude ist keine langfristige Erhaltung vorgesehen. Der bestehende Trafo an der Ecke Hochsteingasse – Grabenstraße wird im Zuge der neuen Entwicklungen in das künftige Gebäude entlang der Grabenstraße integriert.

- Umwelteinflüsse

Es liegt für das gegenständliche Grundstück eine Lärmbelastung durch den Verkehrslärm Motorisierter Individualverkehr (MIV) vor.

- Infrastruktur

Der Gebietsbereich ist mit infrastrukturellen Einrichtungen gut erschlossen.

Nächstgelegene Schulen:

VS der Pädagogischen Hochschule, Hasnerplatz 12, 8010 Graz, ca. 600m Entfernung

VS Graz Geidorf, Muchargasse 23, 8010 Graz, ca. 800m Entfernung

BG/BRG Graz Carnerigasse, Carnerigasse 30-32, 8010 Graz, ca. 600m Entfernung

Nächstgelegener Kindergarten:

Kindergarten Diakoniewerk, Grabenstraße 59, ca. 50m Entfernung

Hinweis:

Im unmittelbaren südlichen Anschluss befindet sich ein StudentInnenheim.

- Erschließung/Verkehr (MIV, ÖV – Entfernung Haltestellen+Takt, Rad- Fußwege)

Das Areal der Wirtschaftskammer verfügt über eine richtungsgebundene Anbindung an die Bergmannngasse. Aus der Grabenstraße von Norden kommende Fahrzeuge nutzen den Abschnitt des Lindweges zwischen Grabenstraße und Bergmannngasse, um in die Bergmannngasse nach Norden einzubiegen und zum Areal des Wifi/der WKO abzubiegen.

Über die Körblergasse ist das Areal ebenfalls angebunden.

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

- Buslinie 39, Haltestelle Wirtschaftskammer, ca.10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Buslinie 41/41E, Haltestelle WIFI, ca.15 Minuten Takt, exkl. Abend- und Wochenendverkehr

Mit der schrittweisen Erweiterung der Bebauung im Projektgebiet ist eine Verbesserung des Angebotes des öffentlichen Verkehrs (ÖV) erforderlich.

In der Grabenstraße/Bergmannngasse befindet sich ein Geh- und Radweg. Die Körblergasse besteht aus den letzten ca. 100m bis zur Hochsteingasse nur aus einem Geh- und Radweg. Im Zuge der Entwicklung des Areals sind auch Verbesserungen des Geh- und Radwegenetzes rund um das Areal bzw. Durchwegungen durch das Areal geplant.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur 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 zur Versickerung zu bringen. Eine Regenwasserentsorgung über den bestehenden Regenwasserkanal in der Hochsteingasse ist nicht möglich.

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung nach dem 4.0 Flächenwidmungsplan gemäß §3 Aufschließungsgebiete (III.01):

- 4) Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität
- 5) Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr
- 6) Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
- 7) Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
- 10) Geordnete Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer
- 12) Belange des Hochwasserschutzes (Überflutungsbereiche an Mur und Grazer Bächen HQ30/100 und Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach und Lawinenverbauung)

Maßnahmen, die im Zuge der Bebauungsplanerstellung gesetzt bzw. vertraglich gesichert werden, dienen der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse. Tatsächlich erfüllt werden diese allerdings erst im Zuge der tatsächlichen Bauumsetzung und kann daher das Aufschließungsgebiet derzeit noch nicht aufgehoben werden.

Ad 4) Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität:

Zur Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung der neuen Nutzungen im Bereich des Bebauungsplangebietes ist es notwendig, dass von vornherein der Einklang zwischen der Errichtung der zusätzlichen Nutzungen und den baulichen und betrieblichen Verkehrsmaßnahmen sichergestellt ist. Dazu wurden zwischen der Wirtschaftskammer Steiermark und der Stadt Graz bzw. dem Land Steiermark vertragliche Vereinbarungen geschlossen. Darin sind Maßnahmen zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs, sowie des öffentlichen Verkehrs und E-Mobility Maßnahmen enthalten. Auch bauliche schrittweise Adaptionen wie z.B: die Errichtung eines Linksabbiegestreifens (befahrbar von Norden in

Richtung Osten in die WKO-Zufahrt) an der B67a Grazer Ring Straße (Hauptfahrbahn Grabenstraße/Bergmannngasse) sind vertraglich vereinbart worden.

Mit der Erweiterung der Bebauung im Projektgebiet ist eine Verbesserung des Angebotes des öffentlichen Verkehrs (ÖV) erforderlich. Um eine für die gegebenen und geplanten Nutzungen erforderliche ÖV-Erschließungsqualität zu ermöglichen, ist im Bebauungsplangebiet im Bereich der Hochsteingasse eine ÖV-Wendeschleife mit zwei parallelen Haltestellenpositionen vorgesehen. Es soll die stadtauswärts liegende Haltestelle der Linie 41 vom Lindweg zur WKO-Zufahrt in der Grabenstraße verlegt werden. Die bestehende Haltestelle Wirtschaftskammer/tim in der Körblergasse wird auf Grund der derzeit schlechten Befahrbarkeit adaptiert.

Die Führung neuer (Shuttlebus bzw. Buslinie zum Bahnhof) bzw. bestehender (Linie 62) Busverbindungen zur neuen Haltestelle auf dem Bebauungsplangebiet in der Hochsteingasse wird geprüft und seitens der Stadt Graz und der Holding Graz angestrebt.

Ad 5) Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr:

Die Herstellung von Wegen für Fuß- und Radverkehr im gesamten Projektgebiet und darüber hinaus hat im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ hohe Bedeutung. Die Stadt Graz verfolgt bei neuen Bauungen stets das Ziel, die Erreichbarkeit für FußgängerInnen und RadfahrerInnen auf möglichst kurzem Wege zu gewährleisten. Im Areal zwischen Grabenstraße, Hochsteingasse, Körblergasse und Lindweg wird dieses Ziel nicht nur in den Bereichen des Bebauungsplangebietes und der Salvatorgründe, sondern auch auf den derzeit nicht zum Wifi / zur WKO gehörenden Flächen verfolgt werden.

Die einzelnen Gebäude und Bauplätze in dem Bebauungsplangebiet müssen zu Fuß und mit dem Fahrrad direkt und ohne Umwege erreichbar sein. Durch diese Verbindungen soll auch die Erreichbarkeit der ÖV – Haltestellen in der Grabenstraße/Bergmannngasse, der Körblergasse und der neuen Wendeschleife in der Hochsteingasse gegeben sein. Des Weiteren soll auch für eine zukünftige Entwicklung der Salvatorgründe eine Durchwegung des Gehens zum Lindweg ermöglicht werden. Im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgte eine Ausweisung der Dienstbarkeit des Gehens (gelb punktierte Linie im Planwerk). Die genauen Rahmenbedingungen dieser Dienstbarkeit sind in den begleitenden privatrechtlichen Verträgen festgelegt. Eine Durchwegung für den Radverkehr ist für die Öffentlichkeit von geringer Bedeutung und wurde daher nicht vertraglich geregelt.

Ad 6) Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben:

Das Aufschließungserfordernis der Lärmfreistellung wurde in der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baukörperstellung und der Gebäudehöhen berücksichtigt. Die überwiegenden neuen Nutzungen am Areal der Wirtschaftskammer sind handwerkliche Weiterbildungseinrichtungen (Tischlerwerkstätten, Schlosserwerkstätten, Schweißwerkstätten, etc.) und verschiedenste Weiterbildungskurse in Schulungsräumen im Rahmen der Wirtschaftskammer Steiermark/Wifi.

Ad 7) Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild:

Der gegenständliche 03.24.0 Bebauungsplan „Hochsteingasse – Grabenstraße“ liegt vor.

Ad 10) Geordnete Verbringung der Oberflächen- und Hangwässer:

Für die geordnete Verbringung der Oberflächenwässer liegt ein Hydrologisches Gutachten Oberflächenentwässerung der GDP ZT GmbH vom 04.11.2019 vor.

Dem hydrologischen Gutachten ist zu entnehmen (Auszug):

Ausgangslage:

Auf Basis der durchgeführten Erkundungen lassen sich die Untergrundverhältnisse wie folgt zusammenfassen:

Bis in Tiefen von ca. 0,3 bis 3,2 m unter Gelände wurden in fast allen Aufschlüssen Anschüttungen aufgeschlossen. Diese liegen als grobkörniges „Schüttmaterial“ (\pm steinige, sandige Kiese) sowie als heterogen zusammengesetzte Anschüttungen (Schluffe und Feinsande sowie Sand-Kiesablagerungen mit unterschiedlich hohem Stein- und Blockanteil) mit unterschiedlichen Anteilen an anthropogenen Beimengungen (i.W. Ziegel- und Kohlestücke, Holzreste, Betonblöcke) vor. Unter den Anschüttungen wurde natürlich gewachsener Boden (Schwemmflächenablagerungen) in Form einer Wechselfolge von grobkornreichen Böden (Sand-Kies-Gemische mit geringen steinigen und zumeist geringen schluffigen Anteilen) und feinkornreichen Böden (i.W. Schluffe bis Fein- Mittelsande) angetroffen. Diese Böden wurden in den Bohrungen bis in Tiefen von ca. 5,1 m bis 11,7 m unter Gelände aufgeschlossen. Darunter wurden in den tiefer geführten Aufschlüssen (Kernbohrungen) „Murschotter“ in Form von Sand und Kies mit unterschiedlich steinigen Anteilen aufgeschlossen. Die Feinkornanteile in den „Schottern“ sind wechselnd, zumeist jedoch gering und i.W. auf geringmächtige, schluffreiche Einschaltungen beschränkt. Zur Bestimmung der Durchlässigkeit des Untergrundes wurden in 2 Schürftgruben Infiltrationsversuche in Anlehnung an die ÖN B 4422-2 durchgeführt. (...) Daraus geht hervor, dass die Durchlässigkeit des Untergrundes als eher ungünstig für eine effiziente Versickerung von Oberflächenwässern zu beurteilen ist.

Folgende Abflussbeiwerte wurden berücksichtigt: Dachflächen, Dach- und Platzflächen (intensiv begrünt), Außenanlagenflächen (Asphaltflächen), Außenanlagenflächen (sickerfähig), Grünfläche über Tiefgarage, Wiese

Oberflächenentwässerung:

Bauplatz 1:

Die Oberflächenentwässerungsanlagen beim bestehenden WKO-Gebäude und beim bestehenden Gebäude W1 samt zugehörigen Außenanlagen bleiben im Bestand erhalten. Es erfolgt wie im Bestand eine Einleitung in die örtliche Mischwasserkanalisation der Graz Holding.

Bauplatz 1 – Rigolversickerung

Die anfallenden Regen- und Schmelzwässer von den Dach-, TG- und Hof- bzw. Platzflächen des Bauplatzes 1 müssen auf Eigengrund zur Versickerung gebracht werden.

Die Oberflächenwässer von den Dach- und TG-Flächen werden über Gullys und Regenabläufe gesammelt, die Oberflächenwässer von den nicht befahrenen Außenanlagen werden über Straßenabläufe bzw. Entwässerungsrinnen gesammelt und über eine Rigolversickerung unter der Tiefgarage zur Versickerung gebracht. Zum Zurückhalt bzw. zur Verringerung des Eintrages von absetzbaren Stoffen (Schlamm, Sand etc.) in die Versickerungsanlagen werden die anfallenden Regen- und Schmelzwässer über Sedimentationsanlagen vorgereinigt. Die Bemessung der Rigolversickerung für die Dach- und die nicht befahrenen Außenanlagenflächen erfolgte entsprechend ÖN B 2506-1 bzw. ÖWAV-RB 45 auf ein 50-jährliches Starkregenereignis. Die Rigolversickerung weist ein Volumen von rd. 560 m³ (Verf. = rd. 505 m³) und eine Grundfläche von rd. 280 m² auf. Das Rigol soll in Form eines Stahlbetonbeckens (ausgesteifte Ort betonwände, ohne Bodenplatte) mit den Abmessungen L/B/H = 70,00/4,00/2,00 m ausgeführt und direkt unter der Tiefgarage situiert werden. Die erforderliche Bauteilhöhe des Rigols beträgt ca. 2,8 m (Stauhöhe: 2,0 m + Höhe Zulauf: 0,80 m)

Bauplatz 1 – Sickerschächte mit technischen Filter + Stauraum

Die anfallenden Regen- und Schmelzwässer auf den Zufahrten zu den Gebäuden W1, A1-2 und der Tiefgarageneinfahrt müssen auf Eigengrund zur Versickerung gebracht werden. Die Oberflächenwässer von den befahrenen Außenanlagen werden über Straßenabläufe bzw.

Entwässerungsrinnen gesammelt und über Sickerschächte mit technischem Filter in Verbindung

mit Stauraumkanälen zur Versickerung gebracht. Zum Zurückhalt bzw. zur Verringerung des Eintrages von absetzbaren Stoffen (Schlamm, Sand etc.) in die Versickerungsanlagen werden die anfallenden Regen- und Schmelzwässer über Sedimentationsanlagen vorgereinigt. Die Bemessung der Versickerung mittels Sickerschächten mit techn. Filtern für die befahrenen Außenanlagenflächen erfolgte entsprechend ÖN B 2506-1 bzw. ÖWAV-RB 45 auf ein 30-jährliches Starkregenereignis. Die Reinigung der anfallenden Regen- und Schmelzwässer erfolgt in 4 Sickerschächten über einen technischen Filter mit einer Stärke von 30 cm. Oberhalb des technischen Filters wird eine zum System passende Vorfiltermatte (mittels Klemmring befestigtes, abgestuftes Vliesfiltergewebe) eingebaut, diese hält abfiltrierbare Stoffe zurück, die nicht von der vorgeschalteten Sedimentationsanlage erfasst wurden. Der technische Filter wird mit einem Gewebegitter von der unterhalb mit einer Stärke von 50 cm eingebauten Kiesfilterschichte (z.B. Kies 16/32 mm Rundkorn gewaschen) getrennt.

Bauplatz 2:

Bauplatz 2 - Rigolversickerung

Die anfallenden Regen- und Schmelzwässer von den Dach-; TG- und Hof- bzw. Platzflächen des Bauplatzes 2 müssen auf Eigengrund zur Versickerung gebracht werden. Die Oberflächenwässer von den Dach- und TG-Flächen werden über Gullys und Regenabläufe gesammelt, die Oberflächenwässer von den nicht befahrenen Außenanlagen werden über Straßenabläufe bzw. Entwässerungsrinnen gesammelt und über eine Rigolversickerung unter der Tiefgarage zur Versickerung gebracht. Zum Zurückhalt bzw. zur Verringerung des Eintrages von absetzbaren Stoffen (Schlamm, Sand etc.) in die Versickerungsanlagen werden die anfallenden Regen- und Schmelzwässer über Sedimentationsanlagen vorgereinigt. Die Bemessung der Rigolversickerung für die Dach- und die nicht befahrenen Außenanlagenflächen erfolgte entsprechend ÖN B 2506-1 bzw. ÖWAV-RB 45 auf ein 50-jährliches Starkregenereignis. Die Rigolversickerung weist ein Volumen von rd. 200 m³ (Verf. = rd. 181 m³) und eine Grundfläche von rd. 100 m² auf. Das Rigol soll in Form eines Stahlbetonbeckens (ausgesteifte Ort betonwände, ohne Bodenplatte) mit den Abmessungen L/B/H = 25,00/4,00/2,00 m ausgeführt und direkt unter der Tiefgarage situiert werden. Die erforderliche Bauteilhöhe des Rigols beträgt ca. 2,8 m (Stauhöhe: 2,0 m + Höhe Zulauf: 0,80 m).

Bauplatz 2 – Sickerschacht mit technischen Filter

Die anfallenden Regen- und Schmelzwässer von der Zufahrt zur Tiefgarage im Bereich des Gebäudes A2/1 sollen auf Eigengrund zur Versickerung gebracht werden. Die Oberflächenwässer der TG-Zufahrt werden mittels Entwässerungsrinnen gesammelt und über einen Sickerschacht mit technischem Filter zur Versickerung gebracht. Zum Zurückhalt bzw. zur Verringerung des Eintrages von absetzbaren Stoffen (Schlamm, Sand etc.) in die Versickerungsanlagen werden die anfallenden Regen- und Schmelzwässer über Sedimentationsanlagen vorgereinigt. Die Bemessung der Versickerung mittels Sickerschacht mit techn. Filtern für TG-Zufahrt erfolgte entsprechend ÖN B 2506-1 bzw. ÖWAV-RB 45 auf ein 30-jährliches Starkregenereignis. Die Reinigung der anfallenden Regen- und Schmelzwässer erfolgt im Sickerschacht über einen technischen Filter mit einer Stärke von 30 cm. Oberhalb des technischen Filters wird eine zum System passende Vorfiltermatte (mittels Klemmring befestigtes, abgestuftes Vliesfiltergewebe) eingebaut, diese hält abfiltrierbare Stoffe zurück, die nicht von der vorgeschalteten Sedimentationsanlage erfasst wurden. Diese Vorfiltermatte ist einfach austauschbar, indem der Spanning und die Prallplatte entfernt werden und das Vlies erneuert wird. Der technische Filter wird mit einem Gewebegitter von der unterhalb mit einer Stärke von 50 cm eingebauten Kiesfilterschichte (z.B. Kies 16/32 mm Rundkorn gewaschen) getrennt.

Bauplatz 3:

Bauplatz 3 – Rigolversickerung

Die anfallenden Regen- und Schmelzwässer auf den Dach-; TG- und Hof- bzw. Platzflächen des

Bauplatz 3 müssen auf Eigengrund zur Versickerung gebracht werden. Die Oberflächenwässer von den Dach- und TG-Flächen werden über Gullys und Regenabläufe gesammelt, die Oberflächenwässer von den nicht befahrenen Außenanlagen werden über Straßenabläufe bzw. Entwässerungsrinnen gesammelt und über eine Rigolverickerung unter der Tiefgarage zur Versickerung gebracht. Zum Zurückhalt bzw. zur Verringerung des Eintrages von absetzbaren Stoffen (Schlamm, Sand etc.) in die Versickerungsanlagen werden die anfallenden Regen- und Schmelzwässer über Sedimentationsanlagen vorgereinigt. Die Rigolverickerung weist ein Volumen von rd. 200 m³ (Verf. = rd. 182 m³) und eine Grundfläche von rd. 100 m² auf. Das Rigol soll in Form eines Stahlbetonbeckens (ausgesteifte Ortbetonwände, ohne Bodenplatte) mit den Abmessungen L/B/H = 25,00/4,00/2,00 m ausgeführt und direkt unter der Tiefgarage situiert werden. Die erforderliche Bauteilhöhe des Rigols beträgt ca. 2,8 m (Stauhöhe: 2,0 m + Höhe Zulauf: 0,80 m).

Bauplatz 3 – Sickerschacht mit technischen Filter

Die anfallenden Regen- und Schmelzwässer von den Zufahrten zur Tiefgarage im Bereich des Gebäudes A3 müssen auf Eigengrund zur Versickerung gebracht werden. Die Oberflächenwässer der TG-Zufahrt werden mittels Entwässerungsrinnen gesammelt und über einen Sickerschacht mit technischem Filter zur Versickerung gebracht. Zum Zurückhalt bzw. zur Verringerung des Eintrages von absetzbaren Stoffen (Schlamm, Sand etc.) in die Versickerungsanlagen werden die anfallenden Regen- und Schmelzwässer über eine Sedimentationsanlage vorgereinigt. Die Bemessung der Versickerung mittels Sickerschacht mit techn. Filtern für TG-Zufahrt erfolgte entsprechend ÖN B 2506-1 bzw. ÖWAV-RB 45 auf ein 30-jährliches Starkregenereignis. Die Reinigung der anfallenden Regen- und Schmelzwässer erfolgt im Sickerschacht über einen technischen Filter mit einer Stärke von 30 cm. Oberhalb des technischen Filters wird eine zum System passende Vorfiltermatte (mittels Klemmring befestigtes, abgestuftes Vliesfiltergewebe) eingebaut, diese hält abfiltrierbare Stoffe zurück, die nicht von der vorgeschalteten Sedimentationsanlage erfasst wurden. Diese Vorfiltermatte ist einfach austauschbar, indem der Spannring und die Prallplatte entfernt werden und das Vlies erneuert wird. Der technische Filter wird mit einem Gewebegitter von der unterhalb mit einer Stärke von 50 cm eingebauten Kiesfilterschichte (z.B. Kies 16/32 mm Rundkorn gewaschen) getrennt.

Die anfallenden Regen- und Schmelzwässer der Bauplätze 2 und 3 (Bereich Hochsteingasse) werden auf Eigengrund zur Versickerung gebracht. Ein gedrosselter Notüberlauf in die Regenwasserkanalisation in der Hochsteingasse mit einem Einleitkonsens von max. 10 l/s ist laut Holding Graz Kommunale Dienstleistungen GmbH – Wasserwirtschaft zulässig.

Resultierend aus den in diesem „Hydrologischen Gutachten – Oberflächenentwässerung“ angeführten Rahmenbedingungen wird nachgewiesen, dass die im Rahmen eines Starkregenereignisses im Bereich der Dach- und befestigten Außenanlagenflächen im Bereich der WKO Steiermark (Bauplätze 1, 2 und 3) anfallenden Oberflächenwässer entsprechend dem Stand der Technik kontrolliert gefasst und gereinigt auf Eigengrund zur Versickerung gebracht werden können. Der Bereich Bauplatz 1 - Bestandsgebäude WKO und W1 wird wie bis dato dem Mischwasserkanal zugeführt.

Ad 12) Belange des Hochwasserschutzes (Überflutungsbereich an Mur und Grazer Bächen HQ30/100 und Gefahrenzonenplan des forsttechnischen Dienstes für Wildbach und Lawinenverbauung:

Das gegenständliche Bebauungsplangebiet liegt im Ausuferungsbereiches, HQ 30 und HQ 100 Abflussbereich, des Zusertalgerinnes. Die Ist – Situation bei Hochwässern ist eine massive Ausuferung unterhalb der Einmündung in die Verrohrung in der Zusertalgasse. Das Zusertalgerinne mündet ca. 300m nordöstlich der Straßenkreuzung Hochsteingasse/Zusertalgasse in eine Verrohrung. Diese Verrohrung führt entlang der Zusertalgasse, der Hochsteingasse und der Heinrich-Casper-Gasse nach Südwesten und

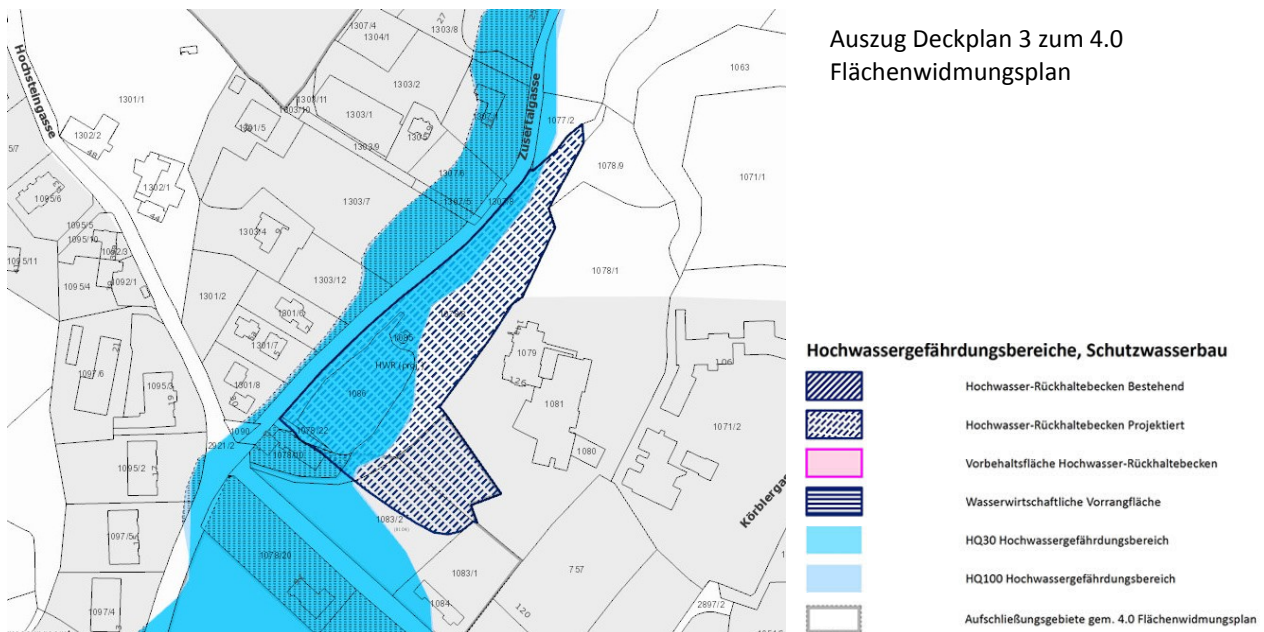
mündet in weiterer Folge in die Mur. Da die Verrohrung größere Hochwässer nicht aufnehmen kann, kommt es zu oberflächigen Abfluss entlang der Zusertalgasse und der Hochsteingasse.

Auf Grund dieser Ist – Situation wurde vom Büro hydrocosult GmbH ein technischer Bericht (HWS Zusertalgerinne – Detailprojekt Rückhaltebecken) über die Erforderlichkeit eines Rückhaltebeckens in Abhängigkeit von der Abfuhrkapazität der bestehenden Verrohrung ermittelt.

Dem technischen Bericht ist zu entnehmen (Auszug):

Das vorliegende Projekt des Rückhaltebeckens beinhaltet die Errichtung eines Rückhaltebeckens, dass bis zu 100- jährliche Ereignisse vollständig über die bestehende Verrohrung des Zusertalgerinnes in die Mur abgeführt werden kann. Des Weiteren wird das Zusertalgerinne im Bereich des neuen Rückhaltebeckens geöffnet und als offener Bachlauf geführt.

Der Einlauf in das Becken liegt ca. 100m südlich der Einmündung des Zusertalgerinnes in die Verrohrung, im Bereich der Zufahrt zu den Häusern Zusertalgasse 27 und 29. (....)



Für das vorliegende Projekt wurde eine detaillierte 2d-hydraulische Abflussuntersuchung für den Bereich bachab des Einlaufes in die Verrohrung erstellt und eine Berechnung für ein 30-, 100- und 300- jährliches Hochwasserereignis des Zusertalgerinnes durchgeführt.

Das benötigte Areal besteht derzeit aus Wiesen- bzw. Waldflächen und ist unbebaut. (....)

Das Rückhaltebecken mindert das HQ 100 des Zusertalgerinnes bachab des Rückhaltebeckens von $5,5\text{m}^3/\text{s}$ auf $0,5\text{m}^3/\text{s}$ ab.

Das Rückhaltebecken besteht ausfolgenden Einzelmaßnahmen:

- Absperrdamm
- Hochwasserentlastung
- Grundablass mit Einlaufrechen und regeltem Auslauf
- Beckeneinlauf
- Offenes Gerinne

Kenndaten Rückhaltebecken:

- Maximale außergewöhnliche Stauhöhe 4,75m über Grundablass einlauf UK
- Dammlänge mit Hochwasserentlastung ca. 127,6m
- Kronenbreite Damm ca. 2,0m
- Böschungsneigung 70°

- Nutzbares Volumen gewöhnliche Stauziel ca. 13.360m³, außergewöhnliche Stauziel ca. 14.140m³

Der Absperrdamm wird als Böschung als bewehrte Erde ausgeführt. Der Damm verläuft entlang der Zusertalgasse bis unmittelbar nordöstlich der Wirtschaftskammer, zweigt dort nahezu rechtwinklig nach Südosten ab und führt dann nach Nordosten bis zum ansteigenden Gelände. Die Dammhöhe beträgt an der höchsten Stelle ca. 4,5m über dem bestehenden Gelände. Der Freibord gegenüber dem gewöhnlichen Stauziel beträgt ca. 65cm und zum außergewöhnlichen Stauziel ca. 52cm. (...) Die Abdichtung erfolgt mit einem leichten Spundwandprofil. (...) Die Untergrundabdichtung erfolgt über einen wasserseitigen Dichtteppich aus bindigem, gering durchlässigen Material. (...) Der Damm wird humusiert und begrünt bzw. mit flach wurzelnden Sträuchern bepflanzt und wird entlang der Zusertalgasse rund 4m abgesetzt, um wieder eine entsprechende Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen herstellen zu können. (...) Der Auslauf aus dem Becken erfolgt über ein Stahlbetonbauwerk mit einem großflächigen Rechen und wird in der westlichen Ecke des Rückhalteraumes angeordnet.

Das Rückhaltebecken Zusertalgerinne ist mit Bescheid vom 20.12.2018 wasserrechtlich bewilligt. Derzeit läuft das Vergabeverfahren für die tatsächlichen Bauleistungen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 und 9 der VO)

Als Grundlage für dieses Gestaltungskonzept diente das Siegerprojekt eines offenen, 2-stufigen Realisierungswettbewerbes nach dem Grazer Modell. Gewinner des Wettbewerbes war das Architekturbüro ATP Innsbruck Planungs GmbH.

Das Gestaltungskonzept sieht eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Bergmannngasse vor. Die langgezogene, eingeschossige leicht aus dem Hang gehobene Platte begleitet die Bergmannngasse/Grabenstraße und dient als Schaufenster der Disziplinen der Wifi-Werkstätten. Zur Kreuzung hin unterstützt der auf der Platte schwebend wirkende Baukörper die städtebauliche Wirkung. Die Platte und das erste Gebäude, wird der Raumgrößen und daraus resultierenden Spannweiten, wegen als Stahlbetonskelettbau errichtet und mit einer Elementfassade geschlossen. Diese wird als Glas-Metall-Fassade geplant und an der Straße mit breiten Elementen belegt, um den Schaufenstercharakter zu erzeugen. Auch im Erdgeschoß und den Obergeschossen bilden sich die Ausbildungswerkstätten an der Südfassade ab. Das erste Obergeschoss beinhaltet Seminarräume und die Gliederung des Baukörpers wird durch das zurückgesetzte Glasband verstärkt. Der Rhythmus der Fassadenelemente in den oberen Geschossen verdichtet sich, auch um eine Nutzung als Bürogebäude in den oberen Geschossen gerecht zu werden.

Im Erdgeschoss sind die Bereiche KFZ-Technik, Metalltechnik, Holztechnik und Schweißtechnik verortet. Die Raumhöhe wird entsprechend der geplanten Nutzungen und im Sinne einer multifunktionalen Nutzbarkeit des Erdgeschoßes entsprechend erhöht. Im 1. Obergeschoss befinden sich Lehrsäle. Der Bauplatz für das Center of Excellence umfasst auch den Bereich des Werkstättegebäudes W1, in welchem derzeit unter anderem die Schlosserei und Schmiede untergebracht sind. Da die Schulungen während der Bauzeit weitergeführt werden müssen, ist es erforderlich das Bauvorhaben in zwei Bauphasen zu realisieren. Bauphase 1 umfasst den nordwestlich des W1 gelegenen Gebäudeteil. Nach Fertigstellung der Bauphase 1 können die Nutzungen aus dem Werkstättegebäude W2 übersiedeln, das alte Gebäude kann abgebrochen und die zweite Bauphase mit dem restlichen Teil des Erdgeschosses kann ausgeführt werden. Ein zweiter Hochpunkt ist entlang der Ecke Bergmannngasse und der neuen Erschließungsstraße vorgesehen.

Die Platte wird entlang der Hochsteingasse in Richtung Norden weitergezogen, wo wiederum zwei punktuell erhöhte schlanke Baukörper (Baukörper A2/1 und A2/2) vorgesehen sind. Durch die Situierung

von zwei schlanken Baukörpern ist ein entsprechender Durchblick und Durchlässigkeit in das Areal gegeben. Die Nutzung in diesen beiden Baukörpern ist noch offen.

Zwischen den neu zu errichtenden Gebäuden, dem bestehenden Hauptgebäude und dem bestehenden Wirtschaftsgebäude 1 wird ein neuer zentraler Platz entstehen. Dieser neue zentrale Platz verbindet alle Gebäude, bestehende wie zukünftige.

Am östlichen Ende des zentralen Platzes, an der Ecke Hochsteingasse/Körblergasse ist ein weiterer Baukörper (Baukörper A3) vorgesehen. Das bestehende Hauptgebäude der Wirtschaftskammer Steiermark befindet sich unter Denkmalschutz und bleibt im Bestand erhalten. Für das bisherige Wirtschaftsgebäude 1 erfolgt eine Nutzungsänderung (Parkhaus).

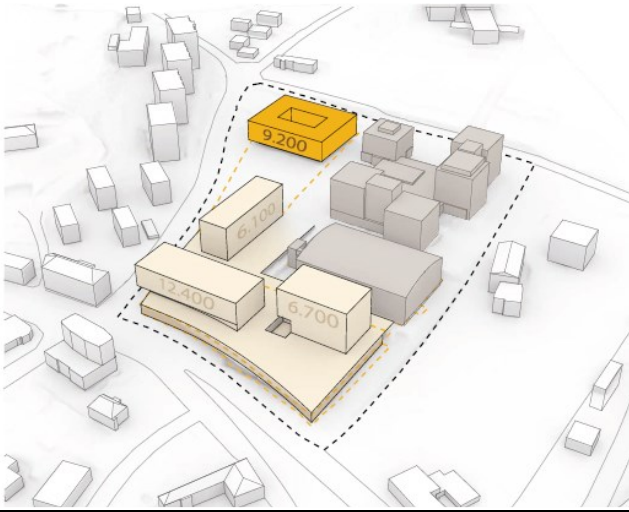
Die neu geplante Buswendeschleife im Bereich der Hochsteingasse ist dem zentralen Platz unmittelbar vorgelagert. Dadurch wird auch der Haupteingang der Wirtschaftskammer Bedeutung eingeräumt und dieser behält somit seine unverbaute Wirkung bis zur Hochsteingasse. Die neuen Gebäude behandeln das WKO-Ensemble mit Respekt und bilden eine gute Symbiose.



Schaubilder Ansicht Ecke Grabenstraße/Hochsteingasse



Schaubild Ansicht Platte und zentraler Platz



Ansicht 3D Modell – Baumassenverteilung

Zu § 2 Bebauungsweise, Nutzungen

Es wurde die offene, gekuppelte und geschlossene Bebauungsweise festgelegt. Die Ausweisung Kerngebiet (Einkaufszentrenausschluss) in der gegenständlichen Lage beruht einzig auf der Nutzung durch die übergeordnete Einrichtung WKO. Sowohl Widmung als auch maximale Bebauungsdichte ist in dieser Lage nicht mit der Funktion Wohnen in großem Maßstab vereinbar. Aus diesem Grund wird die Anzahl der Wohneinheiten pro Bauplatz auf jeweils 3 beschränkt. Dadurch wird einerseits ermöglicht, dass unbedingt nötige Wohnversorgung (beispielsweise für Portier oder Gastprofessoren) vor Ort gewährleistet sind, aber ein dauernder Aufenthalt, der auch ein entsprechendes Freiflächenangebot benötigt, vermieden wird. Die Anzahl ergibt sich aus der verpflichtenden Schaffung von Kinderspielplätzen im Steiermärkischen Baugesetz (§ 10 Stmk. BauG).

Zu § 3 Bebauungsdichte

Für die einzelnen Nettobauplätze wurden jeweils entsprechende Bebauungsdichten festgelegt. In Teilflächen des Bebauungsplangebietes ergibt sich eine Bebauungsdichteüberschreitung. Der Bebauungsplan ermöglicht gemäß den Bestimmungen der Bebauungsdichteverordnung 1993 in der Fassung LGBl. 58/2011, § 3 eine Überschreitung des im 4.0 Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes. Begründet wird dies mit der geplanten städtebaulichen Schwerpunktsetzung durch das Projekt, dem Raumordnungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden und der guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und der Planung eines großen durchgrüneten zentralen Platzbereiches. Die Überschreitung der Bebauungsdichte stimmt mit den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes überein, da unabhängig von der Festlegung der generellen, gebietsweisen Dichte der Kerngebiete mit öffentlichen Charakter begründete Überschreitungen im Bauverfahren oder in einem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund der Anbindung an den öffentlichen Verkehr zulässig sind.

Vom Bruttobauland sind sämtliche Verkehrsflächen, die im Bebauungsplan definiert werden abzuziehen. Durch die Festlegung von Straßenfluchtlinien im Bebauungsplan werden hier gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan § 5 Verkehrsflächen geschaffen. Im gegenständlichen Bebauungsplan sind auf den jeweiligen Bauplätzen Nettobauplatzflächen und die jeweilige maximale zulässige Bebauungsdichte ausgewiesen. Bei den Nettobauplätzen sind jene Flächen, wie Verkehrsflächen als zukünftiges öffentliches Gut, oder Verkehrsflächen zu internen Erschließung (verbleiben im Privateigentum) vom Bruttobauplatz abzuziehen. Daraus resultierend ergeben sich auf den einzelnen Bauplätzen auch höhere Bebauungsdichte - Werte als im 4.0 Flächenwidmungsplan. Die im Bebauungsplangebiet laut 4.0 Flächenwidmungsplan mögliche maximale Bruttogeschossfläche ergibt rund 86.383m². Die nunmehr im Bebauungsplan maximale Bruttogeschossfläche beträgt rund 87.262m². Diese geringfügige Erhöhung der im Bebauungsplan

ermöglichten Bruttogeschossfläche beträgt somit nur 1,01% bzw. rund 879m² Bruttogeschossfläche. Diese minimale Erhöhung kann auf Grund der zuvor erwähnten Kriterien städtebaulich gut begründet werden.

	[m ²]	BGF [m ²]	Dichte
Bruttobauland	46.520	86.383	1,86
Nettobauland	38.505	87.262	2,27
Abtretungen (Verkehrsfläche)	2.302		
Verkehrsfläche (bleibt im privaten Eigentum wie Magistrale, oberirdische Parkplätze, Zu- und Abfahrten)	5.713		

Zu § 4 Baugrenzlinien, Baufluchtlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien festgelegt.

Es wurde darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien und Baufluchtlinien sowie Höhenzonierungslinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist.

Entlang der Bergmannngasse/Grabenstraße wurde eine Baufluchtlinie festgelegt.

Unter Einhaltung der Festlegungen des Bebauungsplanes (Baugrenz- Baufluchtlinien und Geschoßanzahl, Gesamthöhen) ist eine Abstandsunterschreitung auch im Teilungsverfahren zulässig.

Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer

Im Plan sind die maximal zulässigen Geschossanzahlen und festgelegten Gebäudehöhen eingetragen.

Aus städtebaulichen und kleimklimatologischen 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. Nutzungsbedingte

Haustechnikanlagen sind innerhalb der maximalen Gebäudehöhe zu errichten. Die Anlagen müssen zudem entsprechend von der Gebäudekante abgerückt werden und mit einem umlaufenden Sichtschutz versehen werden. Dadurch wird die Höhenentwicklung der Anlage beschränkt, um die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes zu sichern.

Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Straßenseitige Laubengänge oder Balkone sind nicht zulässig. Durch diesen Ausschluss sollen städtische Fassaden entstehen.

Die Errichtung von Freibereichen in Form von Loggien sind zulässig.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Von der Abteilung für Verkehrsplanung liegt eine verkehrstechnische Stellungnahme vor. Daraus wurden resultierende Maßnahmen erarbeitet.

Die Stellungnahme wird im Folgenden zusammengefasst wiedergegeben:

Die Sammer & Partner Ziviltechnikergesellschaft m.b.H. (ZIS+P) wurde von der Wirtschaftskammer Steiermark mit der Erstellung der Verkehrsuntersuchung Standortentwicklung Wirtschaftskammer – Wifi – Campus beauftragt. Wie in diesen Fällen erforderlich, betrachtet die Verkehrsuntersuchung dabei auch die Auswirkungen von verkehrsrelevanten Entwicklung im Umfeld. Im Besonderen sind dabei die Flächen im Bereich zwischen Körblergasse und Zusertalgasse (Rosenhofgelände/Campus 02), sowie die Flächen der Salvatorgründe selbst (KG 63103, EZ 275) zu berücksichtigen.

Laut Verkehrsgutachten kann im dargestellten Szenario Sanfte Mobilität bei Umsetzung einer adaptierten Anbindung an die Bergmannngasse die Bebauung der genannten Flächen erfolgen. Dieses Szenario Sanfte Mobilität sieht die Umsetzung von Maßnahmen zur Förderung der sanften Mobilität (Fuß, Rad, ÖV) vor, welche auch auf Grund der Aufschließungserfordernisse des Flächenwidmungsplans sowie für eine möglichst geringe Kfz-Verkehrszunahme im stark ausgelasteten innerstädtischen Straßennetz erforderlich sind.

Im Frühjahr 2018 hat die Wirtschaftskammer Steiermark die Verkehrplus GmbH (Verkehrplus) mit der Erstellung weitergehender Verkehrsuntersuchungen und Planungen beauftragt. Eine detailliertere Betrachtung des Knotenpunktes Grabenstraße – Hochsteingasse – Heinrich-Casper-Gasse hat gezeigt, dass in der Hochsteingasse kein eigener Linkseinbiegestreifen erforderlich ist. Für künftige Anforderungen an die Leistungsfähigkeit in diesem Knotenpunkt ist jedoch die künftig möglicherweise erforderliche Fläche für einen Linkseinbiegestreifen von der Hochsteingasse in die Grabenstraße nach Süden baulich freizuhalten. Des Weiteren können laut Verkehrsuntersuchung aus dem Gesamtgebiet WKO, Rosenhofgelände und Campus 02 maximal bis zu 180 zusätzliche Stellplätze zusätzlich an die Hochsteingasse angebunden werden. Im Zuge des Bauverfahrens wird wie üblich beim Straßenamt um Zufahrtsgenehmigung anzusuchen sein.

Auf den Bauplätzen 2 und 3 dürfen 80 bzw. 100 PKW - Abstellplätze über die Hochsteingasse erschlossen werden. Zusätzliche Stellplätze in diesen beiden Gebäuden sind möglich, müssen aber baulich getrennt von diesen 80 bzw. 100 Stellplätzen ausgeführt werden, und über die Magistrale erschlossen werden. Für diese zusätzlichen Stellplätze, die über die Magistrale erschlossen werden, wäre eine Verbindung der Tiefgaragen zwischen den Bauplätzen 1, 2 und 3 möglich. Leistungsfähigkeitsberechnungen für den Knoten Grabenstraße – Hochsteingasse – Heinrich-Casper-Gasse haben ergeben, dass auch für den Prognosefall 180 Pkw-Stellplätze über die Hochsteingasse an die WKO angebunden werden können. Die Anbindung von insgesamt 180 Stellplätzen an die Hochsteingasse stellt eine Möglichkeit dar, die der künftigen Bebauung mehr Flexibilität einräumt. Die Grundeigentümer können auf diese Möglichkeit auch verzichten und alles über die Südostseite erschließen.

Dabei soll durch ein Parkleitsystem die Leitung des Zielverkehrs der WKO prinzipiell über die neue Zufahrt in der Grabenstraße erfolgen. Zur Hochsteingasse soll dieses Parkleitsystem nicht den Verkehr leiten. Parkplätze, die mit dem KFZ über die Hochsteingasse erreichbar sind, sollen ausgewählten Gruppen vorbehalten sein und weder den WKO-Kunden noch den Wifi-Kursbesuchern zur Verfügung stehen. Zusätzlich ist festzuhalten, dass die Nutzergruppen, für die diese Stellplätze gedacht sind, eine zeitliche Verteilung in der An- und Abfahrt aufweisen, die gegenläufig zur zeitlichen Verteilung in der An- und Abfahrt der Bewohner der Hochsteingasse auftritt. Somit sind ungünstige Überlagerungen vermeidbar. Parkplätze, die mit dem KFZ über die Hochsteingasse erreichbar sind, sollen ausgewählten Gruppen (Mitarbeitern / Funktionäre WKO oder WKO-naher Betriebe) vorbehalten sein und weder den WKO-Kunden noch den Wifi-Kursbesuchern zur Verfügung stehen.

Anbindungen/Magistrale

Das Areal der Wirtschaftskammer verfügt über eine richtungsgebundene Anbindung an die Grabenstraße. Aus der Grabenstraße von Norden kommende Fahrzeuge nutzen den Abschnitt des Lindweges zwischen Grabenstraße und Bergmannngasse, um in die Richtungsfahrbahn der Grabenstraße nach Norden (in Verlängerung der Bergmannngasse) einzubiegen und zum Areal des Wifi / der WKO abzubiegen. Dieser

kurze Abschnitt des Lindweges ist am Morgen bereits im Bestand überlastet, der Rückstau reicht bis in die Grabenstraße und führt dort zu Behinderungen. Zusätzlicher Verkehr aus neuen Nutzungen im Projektgebiet sind hier kritisch zu sehen.

Die Verkehrsuntersuchung sieht zur Entschärfung der Zufahrtssituation die Errichtung eines Linksabbiegestreifens von der Grabenstraße aus Norden zum Bebauungsplangebiet vor. Die nach Norden führende Richtungsfahrbahn der Grabenstraße und der zu errichtende Linksabbiegestreifen sind mittels einer Verkehrslichtsignalanlage zu steuern.

Bei einer künftigen Bebauung der Salvatorgründe soll für die Erschließung für den Kfz-Verkehr ebenfalls diese Anbindung an die Grabenstraße herangezogen werden. Vertragliche Regelungen zwischen den betroffenen Grundeigentümern sind vorzusehen.

Über die Anbindung an die Grabenstraße erfolgt bereits im Bestand die Haupteerschließung der Pkw-Stellplätze im Bebauungsplangebiet. Diese Funktion ist auch künftig durch Herstellung einer neuen Straße im Bebauungsplangebiet (Magistrale) zu gewährleisten. Die künftigen Pkw-Stellplätze in den Tiefgaragen der Bauplätze 1 (CoE), 2 und 3 sind direkt über die Magistrale anzubinden. Die Erschließung der Tiefgaragenstellplätze auf Bauplatz 2 hat im Bereich der Tiefgaragenzufahrten zum Center of Excellence oder Bauteil W1 (beide Bauplatz 1) zu erfolgen. Eine Verbindung zwischen den Tiefgaragen auf den Bauplätzen 1, 2 und 3 ist zulässig.

Die Magistrale muss auch bei einer abschnittswisen Bebauung des Bebauungsplangebietes zur Verfügung stehen. Eine Ausnahme bildet dabei die Bauphase des Center of Excellence (CoE) auf Bauplatz 1, während der aus technischen Gründen die bestehende Erschließungsstraße nicht mehr und die Magistrale noch nicht zur Verfügung stehen werden.

Öffentlicher Verkehr

Mit der Erweiterung der Bebauung im Projektgebiet ist eine Verbesserung des Angebotes des öffentlichen Verkehrs (ÖV) erforderlich. Im Zuge der Vorarbeiten zum Wettbewerb wurden diverse Standorte für eine ÖV-Haltestelle im Projektgebiet untersucht. Die aus verkehrlicher Sicht zu priorisierende zentrale ÖV-Haltestellenlösung zwischen WKO-Bestandsgebäude und Hochsteingasse wird von den Grundeigentümern des Bebauungsplangebietes abgelehnt. Um eine für die gegebenen und geplanten Nutzungen erforderliche ÖV-Erschließungsqualität zu ermöglichen, ist im Bebauungsplangebiet im Bereich der Hochsteingasse eine ÖV-Wendeschleife mit zwei parallelen Haltestellenpositionen zu berücksichtigen.

Es ist vorgesehen die stadtauswärts Haltestelle der Linie 41 vom Lindweg zur WKO-Zufahrt in der Grabenstraße zu verlegen. Die bestehende Haltestelle Wirtschaftskammer/tim in der Körblergasse ist auf Grund der derzeit schlechten Befahrbarkeit zu adaptieren.

Die Führung neuer (Shuttlebus bzw. Buslinie zum Bahnhof) bzw. bestehender (Linie 62) Busverbindungen zur neuen Haltestelle auf dem Bebauungsplangebiet in der Hochsteingasse wird geprüft und seitens der Stadt Graz und der Holding Graz angestrebt.

Öffentlicher Raum

Auf Grund der Erfordernisse für die Leistungsfähigkeit des Kfz-Verkehrs im öffentlichen Straßennetz, der erforderlichen Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität sowie der erforderlichen Erfüllung der Aufschließungserfordernisse sind im Zuge der geplanten Bebauung des gesamten Projektgebietes Anforderungen an die öffentlichen Verkehrsflächen zu berücksichtigen.

Im Bereich der Grabenstraße ist für die Erschließung des gesamten Projektgebietes die Errichtung einer Linksabbiegemöglichkeit (Linksabbiegestreifen mit VLSA) aus der Grabenstraße von Norden zum Bebauungsplangebiet nach Osten zu berücksichtigen. Für den öffentlichen Verkehr sind in diesem Bereich auch Bushaltestellen zu adaptieren und neu zu situieren.

Bei der Festlegung Baugrenze in der Grabenstraße und der Hochsteingasse sind die Planungen von Verkehrsplus (Variante mit Linksabbiegestreifen) zu berücksichtigen.

In der Grabenstraße ist im Bestand ostseitig ein Gehsteig vorhanden. Für die Verbesserung der Erreichbarkeit des Bebauungsplangebietes sowie der Salvatorgründe mit dem Fahrrad soll ein Radweg vorgesehen werden. Ein Grünstreifen mit Bäumen entlang der Grabenstraße ist auf Grund von städtebaulichen Vorgaben erforderlich, und dient auch zur Verbringung der Oberflächenwässer. Durch die Situierung des Grünstreifens mit Bäumen zwischen Kfz-Fahrbahn und Geh- und Radweg, kann die Baugrenzlinie näher an der Straße liegen als dies bei einer umgekehrten Aufteilung möglich wäre. Es soll ein 3,00 m breiter Grünstreifen und ein 4,00 m breiter Geh- und Radweg vorgesehen werden. In der Hochsteingasse entlang der Bauplätze 1 und 2 ergeben sich Anforderungen für den geplanten Linienbusbetrieb zum Bebauungsplangebiet. Für die Verbesserung der Erreichbarkeit mit dem Fahrrad soll ein Radfahrstreifen stadtauswärts vorgesehen werden. Ein Grünstreifen mit Bäumen entlang der Hochsteingasse ist auf Grund von städtebaulichen Vorgaben erforderlich, und dient zudem zur Verbringung der Oberflächenwässer. Die Situierung des Grünstreifens mit Bäumen zwischen Kfz-Fahrbahn und Geh- und Radweg wurde von den Grundeigentümern des Bebauungsplangebietes nicht gewünscht.

Querschnitt Hochsteingasse entlang der Bauplätze 1 und 2:

- 2,00 m Gehsteig Nord
- 2,00 m Parkstreifen (wo bereits im Bestand vorhanden)
- 7,00 m Fahrbahn (entlang von Längsparkstreifen auf Grund von Linienbusbetrieb)
- 1,50 m Radfahrstreifen
- 2,00 m Gehsteig

In der Hochsteingasse entlang des Bauplatzes 3 soll eine Verbreiterung der Fahrbahn, ein Mehrzweckstreifen für Radfahrer bergauf und ein Gehsteig zu berücksichtig werden.

Querschnitt Hochsteingasse entlang der Bauplätze 1 und 2:

- 2,00 m Gehsteig Nord
- 2,00 m Parkstreifen (wo bereits im Bestand vorhanden)
- 6,50 m Fahrbahn
- 1,50 m Mehrzweckstreifen
- 2,00 m Gehsteig Süd

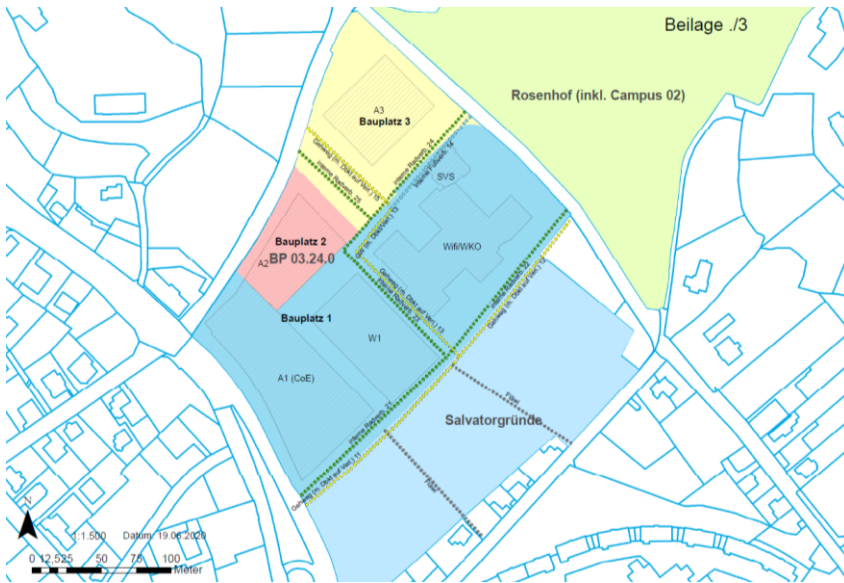
Oberflächenwässer von öffentlichen Verkehrsflächen die derzeit schon über die Grünflächen benachbarter Grundstück verrieselt werden, müssen auch künftig über diese verrieselt werden können. Zusätzliche Verkehrsflächen müssen entweder im dafür vorgesehenen Grünstreifen oder auf den Grünflächen der benachbarten Grundstücke verrieselt werden.

Durchwegungen

Die Herstellung von Wegen für Fuß- und Radverkehr im gesamten Projektgebiet und darüber hinaus hat im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ hohe Bedeutung. Die Stadt Graz verfolgt bei neuen Bebauungen stets das Ziel, die Erreichbarkeit für FußgängerInnen und RadfahrerInnen auf möglichst kurzem Wege zu gewährleisten. Im Areal zwischen Grabenstraße, Hochsteingasse, Körblergasse und Lindweg wird dieses Ziel nicht nur in den Bereichen des Bebauungsplangebietes und der Salvatorgründe, sondern auch auf den derzeit nicht zum Wifi / zur WKO gehörenden Flächen verfolgt werden.

In Anlehnung an die Verkehrsuntersuchung sind in der folgenden Abbildung die herzustellenden internen Fuß- und Radverbindungen dargestellt. Die einzelnen Gebäude und Bauplätze in dem Bebauungsplangebiet müssen zu Fuß und mit dem Fahrrad direkt und ohne Umwege erreichbar sein. Durch diese Verbindungen soll auch die Erreichbarkeit der ÖV – Haltestellen in der Grabenstraße/Bergmannngasse, der Körblergasse und der neuen Wendeschleife in der Hochsteingasse gegeben sein. Des Weiteren soll auch für eine zukünftige Entwicklung der Salvatorgründe eine

Durchwegung des Gehens zum Lindweg ermöglicht werden. Im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgte eine Ausweisung der Dienstbarkeit des Gehens (gelb punktierte Linie im Planwerk). Die genauen Rahmenbedingungen dieser Dienstbarkeit sind in den begleitenden privatrechtlichen Verträgen festgelegt. Eine Durchwegung für den Radverkehr ist für die Öffentlichkeit von geringer Bedeutung und wurde daher nicht vertraglich geregelt.



Übersicht der geplanten Durchwegungen am WKO Areal, Abteilung für Verkehrsplanung

Pkw-Stellplätze

Aus der Verkehrsuntersuchung Standortentwicklung Wirtschaftskammer – Wifi – Campus ergibt sich, unter Berücksichtigung der beim Bebauungsplangebiet gegebenen Rahmenbedingungen bezüglich Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur sowie der über einen Mobilitätsvertrag zu regelnden, verkehrsreduzierenden Maßnahmen, der im Folgenden angeführte PKW-Stellplatzschlüssel:

- (1) Bei Neu- und Zubauten ist je 70 bis 160 m² Bruttogeschossfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
- (2) Die Pkw-Abstellplatzobergrenze für das gesamte Bebauungsplangebiet wird mit maximal 1.100 Pkw-Stellplätzen begrenzt. Dies beinhaltet bestehende und neu zu errichtende Pkw-Stellplätze.

Bereits vorhandene Pkw-Stellplätze sind in ihrer Anzahl beizubehalten, können jedoch in neuer Lage neu errichtet werden. Bei dieser Neuerrichtung von bereits vorhandenen Pkw-Stellplätzen ist auf Grund des vorgesehenen Mobilitätsvertrages eine Reduktion der Bestandsstellplätze um 10 % zulässig.

Im Sinne der Förderung der sanften Mobilität und der Äquidistanz zwischen Pkw-Stellplätzen und ÖV-Haltestelle ist die Situierung der Pkw-Stellplätze in Sammelgaragen anzustreben.

Pkw-Abstellplätze im angrenzenden öffentlichen Gut bzw. auf Landesstraßengrund können nicht für die Stellplatzvorgaben angerechnet werden.

Der Neu- und Zubau von oberirdischen Parkplätzen wird im Sinne der sparsamen Verwendung von Bauland und zur Vermeidung von unnötigen Emissionen für das Umfeld stark beschränkt. Dies entspricht auch den Grundlagen aus dem Räumlichen Leitbild, welches für den Bereichstyp Öffentliche Einrichtungen bei Neubauten lediglich die Unterbringung von Stellplätzen in Hoch- und Tiefgargen vorsieht. Im Planwerk sind die zulässigen oberirdischen Parkplätze innerhalb der Bauplätze mit (P) gekennzeichnet. Entlang der Magistrale können ebenfalls oberirdische Parkplätze errichtet werden.

Tiefgaragenrampen sind einzuhausen, um die Emissionen für das Umfeld möglichst zu beschränken. Es wird empfohlen diese mit Schallabsorbierenden Material auszukleiden. Eine Dachbegrünung der Einhausungen führt zudem zu einer Verringerung der Flächenversiegelung.

Die Errichtung von Schrankenanlagen bei den Zu- und Abfahrten sind grundsätzlich zulässig. Die Anordnung derselben muss jedoch derart erfolgen, dass Rückstaus in den Bereich des öffentlichen Guts (Gemeinde- und Landesstraßen) vermieden werden.

Fahrradabstellplätze

Es sind fahrend erreichbare, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt ausgeführte oberirdische Abstellflächen für Fahrräder im Nahbereich der Eingänge zu errichten. Werden mehrere Baukörper geplant, so sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den NutzerInnen den kürzest möglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten.

Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen: Je angefangenen 70 m² Bruttogeschossfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15% für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen. Die Abmessungen und die Ausführung eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 zu entnehmen.

Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen. Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind Teil des Mobilitätsvertrages.

Bestehende Fahrradabstellplätze, die die beschriebenen Qualitätsstandards erfüllen, können bei Genehmigung von Neu- und Zubauten angerechnet werden.

Mindestens 50% der erforderlichen Fahrradabstellplätze sind zu überdachen oder im Gebäude integriert zu errichten. Überdachte Fahrradabstellplätze sind nur innerhalb der festgelegten Baugrenz- und Baufluchtlinien zulässig.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Das Freiraumkonzept fasst die teils heterogene Bestandssituation zu einem klar lesbaren und erlebbaren Gesamtkonzept zusammen. Klar geordnete Raumgrenzen- und Verbindungen schaffen im Zentrum des Areals einen großzügigen und zugleich differenzierten Platz, der alle Gebäude miteinander verbindet. Der zentrale Platz ist innerhalb der festgelegten Baugrenzzlinien mit mindestens 35% intensiver Begrünung und außerhalb der Baugrenzzlinien mit mindestens 40% intensiver Begrünung auszuführen. Abwechslungsreiche Grünräume unterschiedlicher Ausgestaltung bilden entlang des Platzes kommunikative Orte der Begegnung und Aufenthaltsmöglichkeiten. Formal ist der Platz in seiner Grundstruktur orthogonal angelegt und soll dem Areal ein identitätsstiftendes Erscheinungsbild verleihen.

Im gesamten Bebauungsplangebiet beträgt der Versiegelungsgrad max. 60% (Verhältnis vom Anteil der versiegelten Flächen zur Gesamtfläche am Grundstück). Gegenüber dem Bestand (ca. 75 % versiegelt) kommt es durch die Entwicklung des Areals zu einer deutlichen Verbesserung.

Laut 4.0 Stadtentwicklungskonzept sind zudem mindestens 10% je Bauplatz als Grünfläche über gewachsenem Boden auszubilden und jedenfalls mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Eine hohe Anzahl an Baumpflanzungen schafft eine durchgehende Grünverbindung zwischen dem wertvollen Baumbestand im Norden des Areals und der grünen Platte entlang der Grabenstraße/Bergmannngasse. Für entsprechende Baumpflanzungen auf der Platte ist eine Vegetationsschicht von mindestens 1,5m auszuführen.

An der Ecke Hochsteingasse/Körblergasse ist im Bebauungsplan eine sehr erhaltenswerte Baumgruppe bestehend aus Ulmen, Platanen und Robinien ausgewiesen. Des Weiteren sind insgesamt vier weitere Bäume als sehr erhaltenswert im Planwerk ausgewiesen.

Entlang der Bergmannngasse und der Hochsteingasse sind straßenbegleitende Baumpflanzungen vorgesehen. So sind entlang der Bergmannngasse 11 neue Baumpflanzungen und entlang der Hochsteingasse 14 neue Baumpflanzungen vorgesehen.

Bestandsbäume sind bei entsprechender Qualität und Vitalität in die straßenbegleitenden Baumreihen zu integrieren. Hierbei können entsprechende Bestände Neupflanzungen ersetzen.

Im Bebauungsplangebiet sind nur im östlichen Teil zukünftig oberirdische Stellplätze (in der Planlichen Darstellung mit P gekennzeichnet) zulässig. Ab jeden fünften oberirdischen Stellplatz ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Dadurch wird eine Gliederung der oberirdischen Stellplätze gewährleistet. Generell erfolgt die Beschränkung von oberirdischen offenen Stellplätzen im Sinne einer sparsamen Baulandverwendung und auf Basis der Bestimmungen des 1.0 Räumlichen Leitbildes, welches für den Bereichstyp „Öffentliche Einrichtungen“ für Neubauten ausschließlich Hoch- und Tiefgaragen vorsieht. Eine Baumscheibe hat den Standard von 3 m x 3 m Fläche und 1,5 m Tiefe aufzuweisen. Jedenfalls muss ausreichend Wurzelraum (mind. 13,5 m³) mitgedacht werden und dieser grundsätzlich einbauten- und leitungsfrei sein. Bei Bestandsleitungen im Bereich der straßenbegleitenden Baumpflanzungen ist der Mindestabstand von 2,50m einzuhalten.

Bäume sind als Laubbäume Solitärhochstamm in Baumschulqualität mit einem Mindeststamm-umfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Generell sind standortangepasste, robuste Pflanzenarten, die eine gute Überschirmung sicherstellen (großkronige Laubbäume), zu wählen.



Auszug aus der Baumwertung der Abteilung Grünraum und Gewässer

In nachstehender Tabelle ist ein Auszug der verwendbaren Baumarten für mittel- und großkronige Bäume.

Großkronige Bäume 1. Ordnung	Mittelkronige Bäume 2. Ordnung
Acer platanoides, Spitzahorn Acer pseudoplatanus, 'Bruchem', Bergahorn	Acer campestre, Feldahorn, Maßholder Acer platanoides 'Allershausen', Spitzahorn Acer platanoides 'Apollo', Kegelförmiger Spitzahorn Acer platanoides 'Cleveland', Kegelförmiger Spitzahorn Acer platanoides 'Deborah', Spitzahorn Acer platanoides 'Farlake's Green', Spitzahorn Acer platanoides 'Olmsted', Spitzahorn Acer rubrum, Rotahorn Acer x freemanii 'Armstrong' syn. A. rubrum 'Armstrong', Schmalkroniger Rotahorn
Aesculus hippocastanum, Rosskastanie Aesculus hippocastanum 'Baumannii', Gefüllt-blühende Rosskastanie	Aesculus x carnea, Rotblühende Kastanie, Purpurkastanie Aesculus x carnea 'Briotii', Scharlachkastanie
Fraxinus excelsior, Gemeine Esche Fraxinus excelsior, 'Westhof's Glorie', Nichtfruchtende Straßenesche	Alnus cordata, Italienische Erle Alnus x spaethii, Erle, Purpurerle
Liriodendron tulipifera, Tulpenbaum	Betula papyrifera, Papierbirke Betula pendula syn. B. verrucosa, Sandbirke, Weißbirke
Metasequoia glyptostroboides, Urweltmammutbaum	Carpinus betulus, Hainbuche, Weißbuche Carpinus betulus 'Fastigiata', Pyramiden-Hainbuche Carpinus betulus 'Frans Fontaine', Säulen-Hainbuche
Platanus acerifolia syn. P. x hybrida, P. hispanica, Platane	Celtis australis, Südlicher oder Europäischer Zürgelbaum
Populus nigra 'Italica', Pyramidenpappel, Säulenpappel, Italienische Pappel	Corylus colurna, Baumhasel, Türkische Hasel
Quercus petraea, Traubeneiche Quercus robur syn. Quercus pedunculata, Stieleiche Quercus rubra syn. Quercus borealis, Amerikanische Roteiche	Fraxinus angustifolia 'Raywood' syn. F. oxyacarpa 'Flame', F. oxyacarpa 'Raywood', Schmalblättrige Esche Fraxinus excelsior 'Altena' syn. F. excelsior 'Monarch', Esche Fraxinus excelsior 'Atlas', Esche
Robinia pseudoacacia, Robinie, Scheinakazie Robinia pseudoacacia 'Bessoniana', Kegellakazie Robinia pseudoacacia 'Nyirsegi', Robinie, Scheinakazie Robinia pseudoacacia 'Sandraudiga', Robinie, Scheinakazie	Tilia cordata, Winterlinde, Steinlinde Tilia cordata 'Erecta' syn. T. cordata 'Böhlje', Dichtkronige Winterlinde Tilia cordata 'Greenspire', Amerikanische Stadtlinde Tilia x euchlora syn. Tilia x europaea 'Euchlora', Krimlinde Tilia x flavescens 'Glenleven', Kegellinde
Tilia americana 'Nova' syn. T. flaccida 'Nova', Amerikanische Linde Tilia tomentosa, Silberlinde Tilia tomentosa 'Brabant', Brabanter Silberlinde Tilia x europaea syn. T. x intermedia, T. x vulgaris, T. hollandica, Holländische Linde Tilia x europaea 'Pallida' syn. T. x intermedia 'Pallida', T. x vulgaris 'Pallida', Kaiserlinde	Ulmus-Hybride 'Rebona', Rebona - Ulme
Ulmus-Hybride 'New Horizon', Ulme, Rüster	
Zelkova serrata syn. Z. acuminata, Z. keaki, Japanische Zelkove	

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 und 10 der VO)

- Der 03.24.0 Bebauungsplan „Hochsteingasse - Grabenstraße“ besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:1.000 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*)