

GZ.: A14 – 049664/2019/0016

Bearbeiter: DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

04.38.0 Bebauungsplan

„Bahnhofgürtel – Babenbergerstraße – Zollgasse“
IV. Bez., KG Lend

Graz, 18.06.2020

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Der Eigentümer (P. Kovac & Co Gesellschaft m.b.H.) der Liegenschaften 986/11 und 996 KG63104 Lend hat um die Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht. Das Planungsgebiet umfasst auch noch folgende Grundstücke 2513/1, 2513/5, 989/1, 989/2, 990/2, 991/1, 991/2, 995, 993 und 994 KG 63104 Lend.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 10.481 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** ist die Liegenschaft 986/11 als „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 -2,5 ausgewiesen, die restlichen Liegenschaften als „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 – 2,0 ausgewiesen. Lediglich die Liegenschaften mit der Bezeichnung 986/11, 2513/1 und 2513/5, KG Lend sind als „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5-2,5 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 der überwiegende Teil der Liegenschaften im Bereich mit zwei Funktionen „Wohnen hoher Dichte“ überlagert mit „Zentrum“. Lediglich die Liegenschaften mit der Bezeichnung 2513/1 und 2513/5, KG Lend sind als „Industrie und Gewerbegebiet“ überlagert mit „Wohnen hoher Dichte“ ausgewiesen.

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:

- Bürohauskonzept Bahnhofgürtel, Architekturbüro Deutschmann und Architekturbüro Kampits & Gamerith
- Verkehrsgutachten DI Rudolf Fruhmann
- Verkehrsplanerische Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung der Stadt Graz
- Stellungnahme der Holding Graz, betreffend Bushaltestelle

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

2. Verfahren

ANHÖRUNG

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke wurden bis zum 13. Mai 2020 angehört (Anhörnung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

Das Anhörungsverfahren wurde gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010 durchgeführt. Aufgrund des Steiermärkischen Covid-19-Fristengesetz, LGBl. 35/2020 wurde die Anhörungsfrist verlängert. Üblicherweise beträgt die Anhörungsfrist ca. 10-14 Tage, aufgrund der aktuellen Situation wurden die Anhörungs schreiben am 24. April 2020 versendet. Die Anhörungsfrist dauerte bis einschließlich 13. Mai 2020. Somit betrug die Anhörungsdauer insgesamt fast 3 Wochen.

Während der Anhörungsfrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit, sowie wie die Möglichkeit telefonsicher Anfragen. Innerhalb der Anhörungsfrist konnten Stellungnahmen schriftlich und begründet beim Stadtplanungsamt bekanntgegeben werden.

Während der Anhörungsfrist langten 10 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Zwischen Auflageentwurf und Beschlussfassung wurden folgende Änderungen vorgenommen:

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 04.38.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§4(3) Für das Planungsgebiet sind 4 Höhenbezugspunkte festgelegt. (siehe Eintragung im Plan). Für **die vier-, sechs- und zweigeschossige** Bebauung entlang der Zollgasse und Babenbergerstraße ist der Höhenbezugspunkt mit +364,30 festgelegt.

Für das Bestandsgebäude „Bahnhofgürtel 59“ ist der Höhenbezugspunkt mit +364,59 und für die „eingeschossige Bebauung im Hof“ ist der Höhenbezugspunkt mit +362,21 festgelegt.

Für die Liegenschaften „Babenbergerstraße 61, 61a, 63 und 63a“ ist der Höhenbezugspunkt mit +364,03 festgelegt.

Zum besseren Verständnis und um Missverständnissen vorzubeugen wurden die §4 (3) ergänzt. Es hat keinen Einfluss auf die Gebäudekubatur.

§6 (7) Je angefangene 40 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. **Je angefangene 50 m² Büro- und Dienstleistungs-Nutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen.**

Im Beschluss wurde auch ein Schlüssel für Büro- und Dienstleistungs-Nutzflächen ergänzt. Für die Liegenschaften 986/11 und 996 KG Lend ist die Wohnnutzung ausgeschlossen.

§7(7) Je 150 m² Dachfläche des eingeschossigen Parkdecks ist ein mittelkroniger Baum (Baum 2. Ordnung) zu pflanzen.

Der Paragraph 7 wurde um einen Absatz ergänzt. Somit soll sichergestellt werden, dass auf der Dachfläche eine adäquate und attraktive Freifläche geschaffen wird.

PLANWERK:

Im Planwerk wurden auf der Liegenschaft 2531/1, 2513/5 und 990/2 je eine verpflichtende Baupflanzung entfernt. Aufgrund der Bestandsituation (bestehende Baumpflanzungen, Einfahrt bzw. Gebäude) wurde die Anzahl der zu pflanzenden Bäume auf den genannten Liegenschaften reduziert.

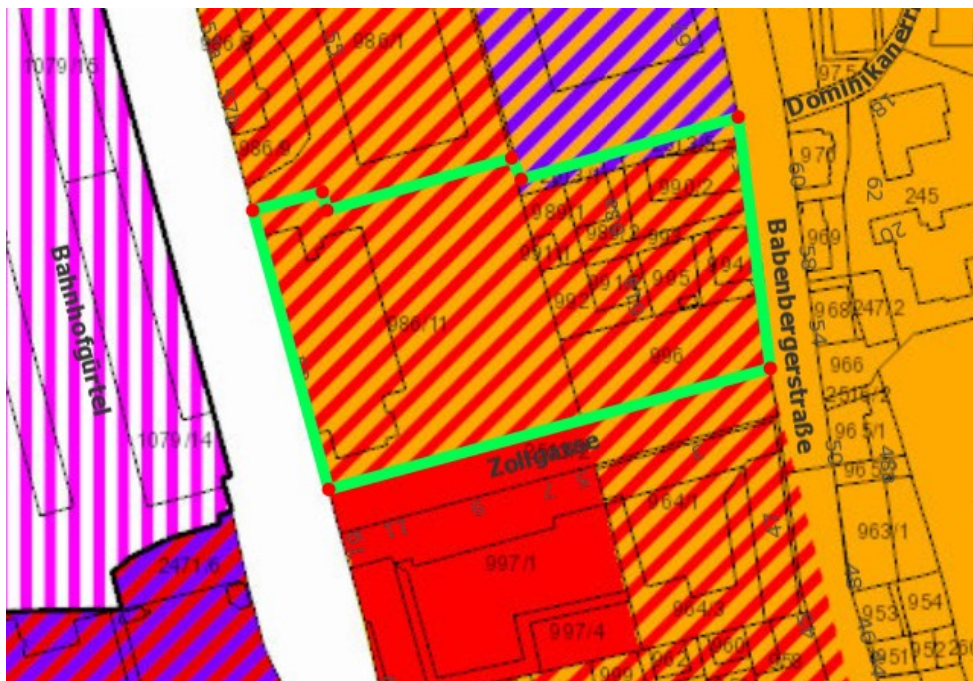
Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Planungsgebiet

GROSSRÄUMIGE - PLANERISCHE FESTLEGUNGEN

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzept** i.d.g.F. liegt der überwiegende Teil der Liegenschaften im Bereich mit zwei Funktionen „Wohnen hoher Dichte“ überlagert mit „Zentrum“. Lediglich die Liegenschaften mit der Bezeichnung 2513/1 und 2513/5, KG Lend sind als „Industrie und Gewerbegebiet“ überlagert mit „Wohnen hoher Dichte“ ausgewiesen.



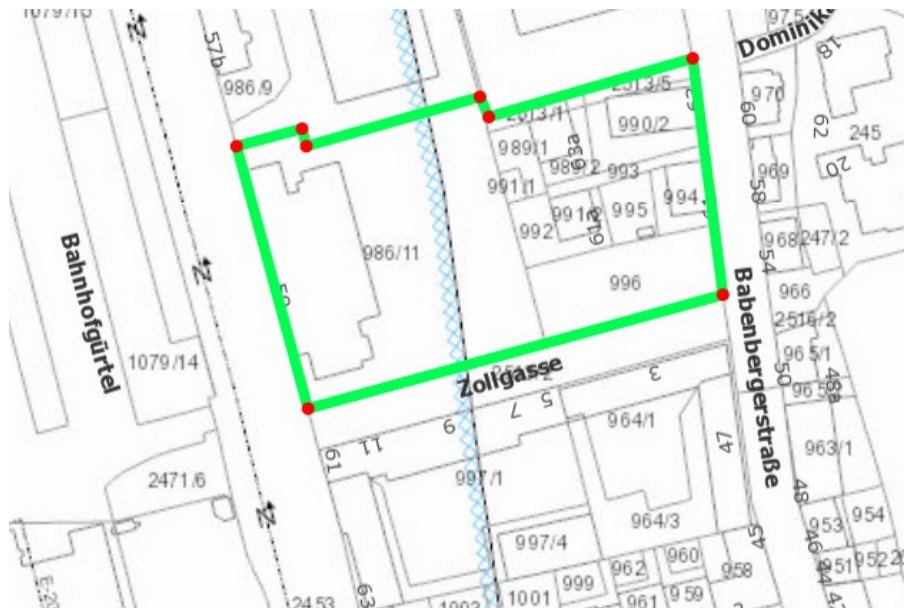
Auszug aus dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF)

Die grüne Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Der Bauplatz liegt innerhalb der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“.

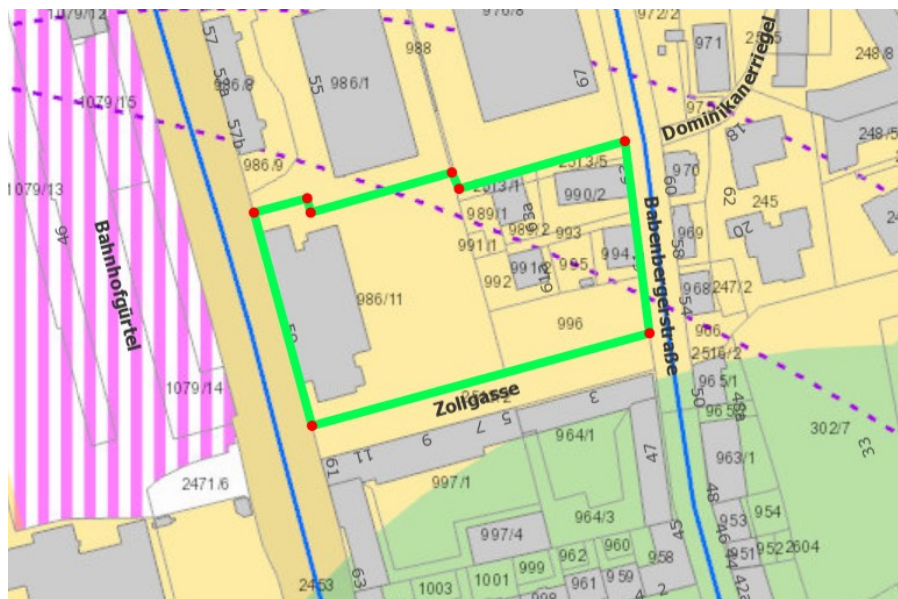
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Der westliche Teil des Planungsgebietes liegt im Grundwasserschongebiet 1.



Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0
Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die grüne Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
- Verkehr (Deckplan 3):

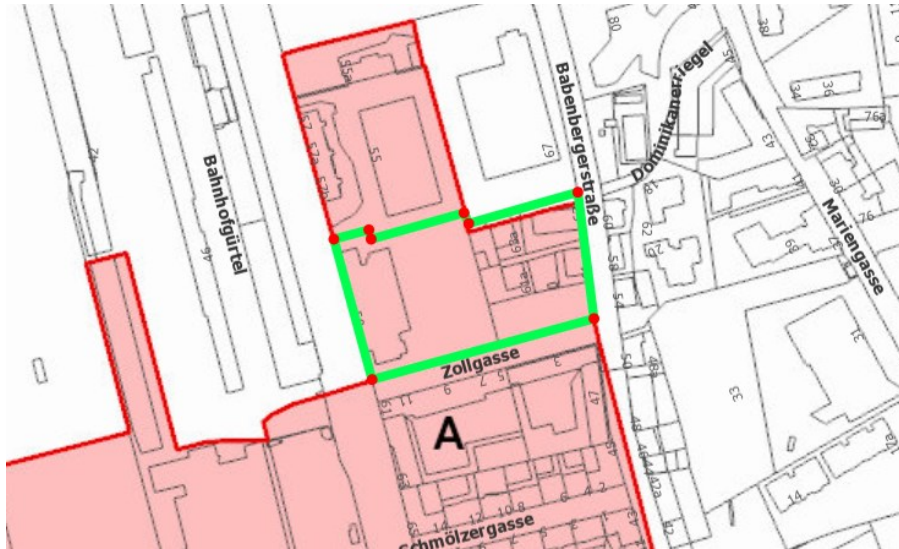


Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0
Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die grüne Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Kategorie 4:
„Städtische Bedienqualität mit zeitlicher Einschränkung“
Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln
Innerhalb des 1000 m Einzugsbereiches des Hauptbahnhofes.

- Einkaufszentren (Deckplan 5):
Kategorie A: Keine Flächenbeschränkung für Einkaufszentren (maximale Verkaufsfläche für Lebensmittel 5.000 m²).



Auszug aus dem Deckplan 5 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die grüne Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

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

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

Im westlichen Teil des Planungsgebiet ist „Blockrandbebauung/Geschoßbau“ ausgewiesen, der östliche Teil des Planungsgebietes liegt im Bereichstyp „Blockrandbebauung“.

Beide Bereichstypen liegen im „Teilraum Nr. 3 (Murvorstadt Lend-Gries)“



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Die grüne Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes.

- Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenraumbegleitend
- Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage oder in Gebäude integriert.
- Sonstige Festlegungen: Ausschluss von offenen Erschließungen.

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

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** ist die Liegenschaft 986/11 als „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 -2,5 ausgewiesen, die restlichen Liegenschaften als „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 – 2,0 ausgewiesen. Lediglich die Liegenschaften mit der Bezeichnung 986/11, 2513/1 und 2513/5, KG Lend sind als „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5-2,5 ausgewiesen.



Auszug aus dem 4.0
 Flächenwidmungs-
 plan.

Die grüne
 Umrandung
 bezeichnet das
 Planungsgebiet.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

- (1) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen im Einflussbereich des Flughafens Graz – Thalerhof, die gem. Plandarstellung innerhalb des 60 dB (A) Dauerschallpegels liegen.
- (2) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden bei Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden bei Schienenverkehr – überschritten wird.

Gem. ÖAL Richtlinie Nr. 36/1997 und Ergänzungen 2001 gelten je Baulandkategorie gem. § 30STROG 2010 folgende Planungsrichtwerte.

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

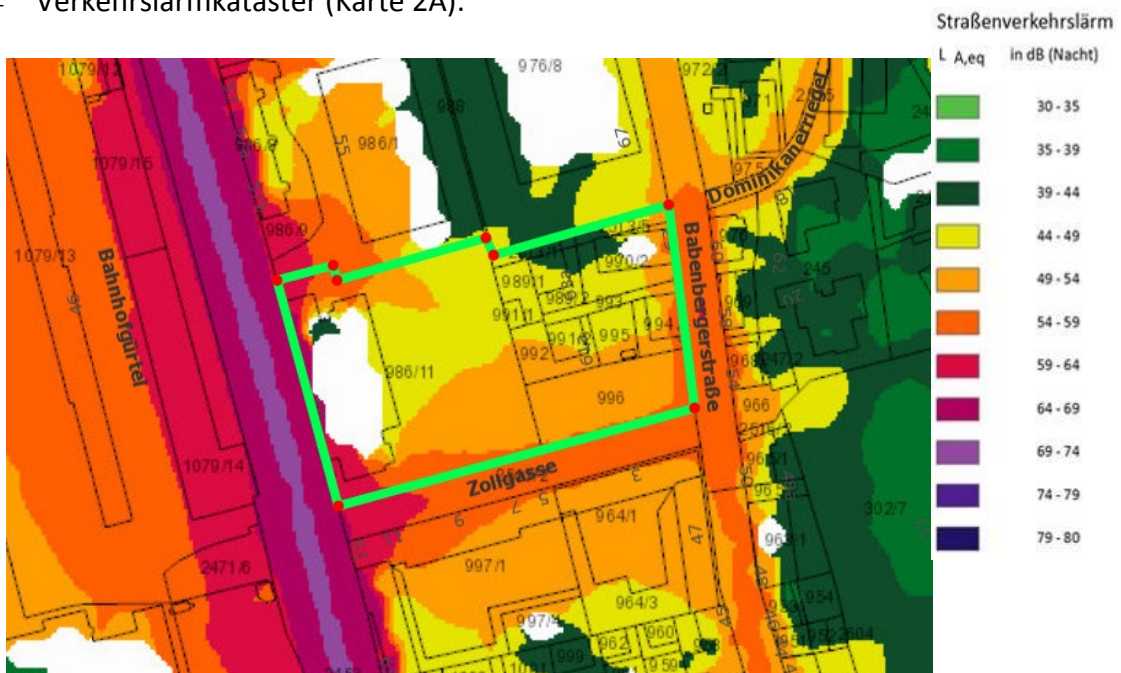
Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
 Bebauungsplanpflicht
- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem.
 § 30(7) StROG 2010

idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:
 Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.
 Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.
 Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Bereits im kommunalen Entsorgungsbereich
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die grüne Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

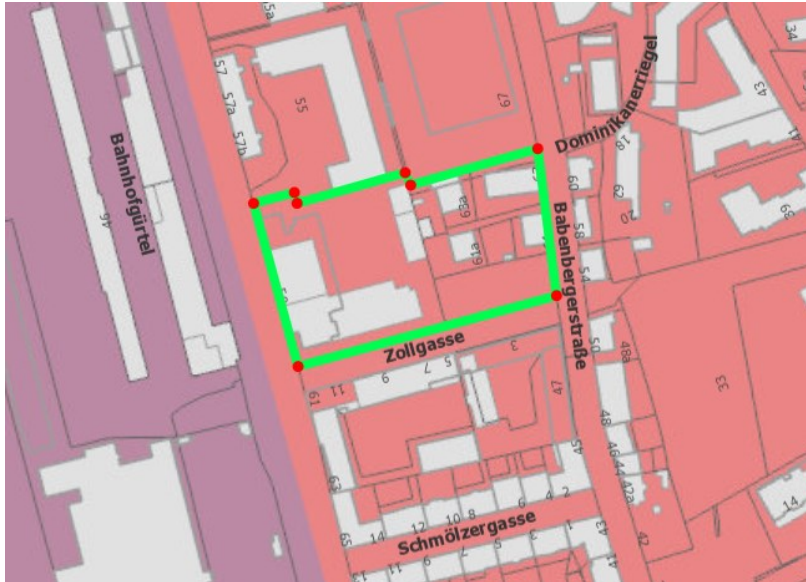
- Verkehrslärmkataster (Karte 2B):



Auszug aus der Karte 2B zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die grüne Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):
Der westliche Teil des Planungsgebietes liegt im Grundwasserschongebiet 1.

Stadtklimaanalyse:



Auszug aus der
Klimatop-Karte.

Die grüne
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

- Klimatopkarte:
Wärmeinselbereich mit dichter Bebauung, nachts Murtalabwind
- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse:
Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen.

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung idgF.
- Situierung und Umgebung

Das Planungsgebiet liegt direkt am Bahnhofgürtel (Landesstraße). Dieser ist die wichtigste Nord-Südverbindung neben dem Plabutschunnel.

Die Umgebung ist als sehr heterogen zu bezeichnen.

Westlich des Bahnhofgürtel und westlich und südwestlich des Planungsgebiet ist der Straßenraum von Plakatwänden, Zäunen und eingeschossigen Gebäuden geprägt.

Im Norden schließt das Planungsgebiet mehrgeschossige Wohngebäude (5-Geschossiges Wohnhaus bzw. ein achtgeschossiges Studentenheim) an, beziehungsweise eine ein-bis zweigeschossige Lagerhalle.

Im Osten begrenzt die Babenbergerstraße das Planungsgebiet. Auch hier sind hauptsächlich Wohngebäude, verschiedener Epochen und Höhenstufungen vorhanden, Auch die Dachformen sind als heterogen zu bezeichnen.

Im Süden verläuft die Zollgasse. In Teilbereichen sind im Straßenraum Baumpflanzungen vorhanden. Südlich der Zollgasse schließt eine Blockrandbebauung mit großer Hofbildung an. Die Geschossigkeit schwankt zwischen fünf- und sieben Geschossen.

Weiter südlich am Schnittpunkt der beiden aus dem Stadtzentrum nach Westen führenden Hauptverkehrsadern Annenstraße und Keplerstraße mit dem Bahnhofgürtel konzentrieren sich Verwaltungs-, Handels-, Hotel- und Büronutzungen ("Kerngebiet" 0,5 – 2,5), die baulich als großvolumige Baukörper mit Traufenhöhen von i.d.R. 19 bis 23 m - mit mehreren Einzelgebäuden über 30 m und dem Bauamtsgebäude als solitärem Hochhaus - manifest werden.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben. Zwischen der Liegenschaften 986/1 und 2513/1, 989/1, 991/1, 992 gibt einen Geländesprung.

Die Grundstücke weisen eine Bestockung auf.

Das Planungsgebiet ist teilweise bebaut bzw. wird als Parkplatz genutzt.

- Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell sehr gut erschlossen.

Im näheren Umfeld des Planungsgebiets sind ausreichende öffentliche und privatgewerbliche Versorgungseinrichtungen vorhanden.

Nächstgelegene Schulen:

VS Gabelsbergerstraße, Gabelsbergerstraße 1, 8020 Graz	Entfernung ca. 900 m
VS Graz- Hirten, Am Fröbelpark 1, 8020 Graz	Entfernung ca. 750 m

NMS Graz-Kepler, Keplerstraße 52, 8020 Graz	Entfernung ca. 850 m
NMS Graz – Fröbel, Am Fröbelpark 1, 8020 Graz	Entfernung ca. 750 m

BRG Keplerstraße, Keplerstraße 1, 8020 Graz	Entfernung ca. 1300 m
HBLW Schrodinger, Schrödingerstraße 5, 8020 Graz	Entfernung ca. 500 m
Modellschule Graz, Fröbelgasse 28, 8020 Graz	Entfernung ca. 830 m

Nächstgelegener Kindergarten:

WIKI Kinderkrippe Babenbergerstraße, Babenberger Straße 38,8020 Graz	Entfernung ca. 130 m
WIKI Kinderkrippe Ghegagasse. Ghegagasse 14, 8020 Graz	Entfernung ca. 150 m
GIP Kindergrippe Papiermühlgasse, Papiermühlgasse 18, 8020 Graz	Entfernung ca. 550 m

WIKI Kindergarten Babenbergerstraße, Babenberger Straße 38,8020 Graz	Entfernung ca. 130 m
WIKI Kindergarten Ghegagasse. Ghegagasse 14, 8020 Graz	Entfernung ca. 150 m
Caritas Marienkindergarten, Mariengasse 13, 8020 Graz	Entfernung ca. 650 m
Kinderbetreuungsverein Glockenspielfeld, Keplerstraße 88, 8020 Graz	Entfernung ca. 600 m

- Erschließung/Verkehr
Das Planungsgebiet liegt an drei öffentlichen Straßen: Bahnhofgürtel (Landesstraße), Zollgasse (Gemeindestraße) und Babenberger Straße (Gemeindestraße).

Kategorie 4:

„Städtische Bedienqualität mit zeitlicher Einschränkung“

Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln

Innerhalb des 1000 m Einzugsbereiches des Hauptbahnhofes.

- Ver- und Entsorgung
Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten.

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

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

Der Städtebauliche Ansatz verfolgt die Intention einer weitgehend geschlossenen Blockrandbebauung entlang des Bahnhofgürtels, der Zollgasse und der Babenbergerstraße, dies zeigt sich als gegliederter Baukörper, der im Westen an das bestehende B59 Bürocenter mit sechs Geschossen anschließt und entlang der Zollgasse die Höhe in Richtung Osten zurücknimmt, um mit einem Knick an der Kreuzung Zollgasse/Babenbergerstrasse Richtung Norden fortzusetzen und zu einer zukünftigen Blockrandbebauung in nördlicher Richtung überzuleiten.

Das Bestandsgebäude „Babenbergerstraße 63“ wird in seine Kontur im Bebauungsplan abgebildet.

Zu § 2 Bauungsweise, Nutzungen

Es wurde die offene gekuppelte und geschlossene Bauweise festgelegt.

Für die Liegenschaften 986/11 und 996 KG Lend wird die Wohnnutzung ausgeschlossen. Am Bauplatz soll ein Bürogebäude errichtet werden.

Der Antragsteller wollte auf seinen Liegenschaften ein Bürogebäude errichten, um eine größere Flexibilität in der Festlegung der Baugrenzl原因en zu ermöglichen, wurde gleichzeitig die Wohnnutzung für diese beiden Liegenschaften ausgeschlossen.

Zu § 3 Baugrenzl原因en, Baufluchtlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzl原因en festgelegt.

Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzl原因en 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, Fluchtwegl原因en, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen. Der bestehende Parkplatz soll durch ein teilweise tiefergesetztes Parkdeck ersetzt werden. Die Decke des Parkdecks muss intensiv begrünt werden. (70 cm Vegetationsschicht).

Zu § 4 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer

Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschossanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

Geschossanzahl:	Gebäudehöhe:
1 G (Parkdeck)	max. 5,00 m
2G	max. 6,50 m
4 G	max. 16,80 m
6 G	max. 24,50 m

Für das Bestandsgebäude „Bahnhofgürtel 59“ sind die Gebäudehöhen im Planwerk eingetragen.

Für das Planungsgebiet sind 4 Höhenbezugspunkte festgelegt. (siehe Eintragung im Plan).

Das Planungsareal ist annähernd eben, zwischen der Liegenschaften 986/1 und 2513/1, 989/1, 991/1, 992 gibt einen Geländesprung.

Für die Bebauung entlang der Zollgasse und Babenbergerstraße ist der Höhenbezugspunkt mit +364,30 festgelegt.

Für das Bestandsgebäude „Bahnhofgürtel 59“ ist der Höhenbezugspunkt mit +364,59 und für die „eingeschossige Bebauung im Hof“ ist der Höhenbezugspunkt mit +362,21 festgelegt.

Für die Liegenschaften „Babenbergerstraße 61, 61a,63 und 63a“ ist der Höhenbezugspunkt mit +364,03 festgelegt.

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. Stieghäuser und

Lifte auf max. 1/3 der gesamten Dachfläche begrenzt wurden. Ziele dieser Begrenzung sind – in Übereinstimmung mit dem 4.02 des Stadtentwicklungskonzeptes - 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, nutzungsbedingt Haustechnikanlagen gem. § 5 (5) wird die Höhenentwicklung der Anlage beschränkt um die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes zu sichern.

Zu §5 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegung zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der architektonischen und straßenräumlichen Qualität des Vorprojektes.

Die Festlegung von Öffnungen der Fassadenflächen von mind. 10 % straßenseitig und mind. 15 % hofseitig stellt im Wesentlichen eine zentrale Gestaltungsidee dar um das Erscheinungsbild der Fassade im Straßenraum räumlich zu strukturieren.

Zu §8 Sonstiges

Die Festlegungen für die Werbeanlagen wurden aus den Bestimmungen des 1.0 Räumlichen Leitbildes abgeleitet.

Die Festlegungen gelten nur für neue Werbeanlagen, in bestehende Bewilligungen wird nicht eingegriffen. Im Bestand sind am Gebäude Bahnhofgürtel bereits Werbemaßnahmen vorhaben, die den strengen Bebauungsplanfestlegungen nicht entsprechen würden.

Die Festlegung zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) soll hohe, den Ausblick einengende Situationen vermeiden und damit eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit den räumlichen Wirkungen sichern. Ausgenommen sind allfällige Kinder- u. Altenbetreuungseinrichtungen, da diese als institutionelle Einrichtungen im öffentlichen Interesse zu werten sind.

Zu §9 Bestehende Gebäude

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, nicht jedoch Zubauten. Unter Zubau ist jegliche Art von baulicher Anlage zu verstehen.

Für Gebäude innerhalb der Baugrenzl意思 sind Zu- und Umbauten möglich, ebenso auch Umnutzungen wie z. B.: Dachbodenausbauten. Im Falle von Neubauten ist als Dachform das begrünte Flachdach umzusetzen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 6 der VO)

Zufahrten (siehe dazu §6 (2))

Das Planungsgebiet liegt an drei öffentlichen Straßen: Bahnhofgürtel (Landesstraße), Zollgasse (Gemeindestraße) und Babenberger Straße (Gemeindestraße).

Für die Liegenschaften 986/11 und 996 KG Lend ist die Zufahrt und Ausfahrt in der Babenbergerstraße festgelegt. Eine zusätzliche Ausfahrt für PKWs ist am Bahnhofgürtel festgelegt. (siehe Eintragung im Plan).

Für die restlichen Liegenschaften an der Babenberger Straße sind prinzipiell die bestehenden Zufahrten zu nutzen, beziehungsweise im Falle von Neubauten in Abstimmung mit den zuständigen Stellen einzureichen.

Im Bebauungsplan werden keine Aussagen über Not- bzw. Einsatzfahrzeuge und Anlieferungs-Zufahrten getroffen. Diese sind mit den zuständigen Stellen (Land Steiermark), Stadt Graz im Detail im Zuge des Baubewilligungsverfahrens abzustimmen.

Ruhender Verkehr (siehe dazu §6 (1, 3-6))

Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert, in Hochgaragen und innerhalb der Baugrenzlängen im Freien zu errichten. Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.

Die Pkw - Abstellplätze gemäß Abs.1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.

Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.

Für die Liegenschaften 986/11 und 996 KG Lend ist die Gesamtzahl der PKW-Anzahl mit 256 Stellplätzen begrenzt.

Zu § 6 (7 und 8) Fahrradabstellplätze

Fahradabstellplätze sind in einem Ausmaß von 1 Stellplatz je 40 m² Wohnnutzfläche zu errichten, davon sind 15 % für Besucher anzuordnen. Je angefangene 50 m² Büro- und Dienstleistungsnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen.

Abstellflächen sind grundsätzlich fahrend erreichbar, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt im Nahbereich der Eingänge unterzubringen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 7 der VO)

Zur § 8 (1-7, 9) Baupflanzungen

Im Bebauungsplan wurden mittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung) 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 in Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung Grünraum und Gewässer immer hitzeresistente 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.

Je 150 m² Dachfläche des eingeschossigen Parkdecks ist ein mittelkroniger Baum (Baum 2. Ordnung) zu pflanzen.

Zu § 8 (8) 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 (13) 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. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 04.38.0 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)

