

07.33.0 Bebauungsplan

„Conrad-von-Hötzendorf-Straße – Ulrich-Lichtenstein-Gasse“

Graz, 18.09.2024

VII. Bez., KG Liebenau und KG Jakomini

Auflage des Entwurfs

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Um einen städtebaulich und architektonischen Bebauungsvorschlag für die Errichtung eines Bürogebäudes auf den Liegenschaften Conrad-von-Hötzendorf-Straße 162, 164, 166, 168 und 170 zu erlangen, fand im Jahr 2023 ein 2-stufiger, EU-weiter Wettbewerb statt. Das Preisträgerprojekt sieht ein 8-geschossiges Bürogebäude begleitend zur Conrad-von-Hötzendorf-Straße vor. Die C162 GmbH ersucht nun als Eigentümer:in des südlichen Teiles des Planungsgebietes um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von rund 5.850 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz sind die entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße liegenden Grundstücke mit der Nutzungsüberlagerung „Kerngebiet mit Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5-2,0 und der abgewandte, westliche Bereich als „Eisenbahnfläche“, sowie der nördlichste Bereich als „Eisenbahnfläche“ mit der Nachfolgenutzung Gewerbegebiet ausgewiesen.

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

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Preisträgerprojekt aus dem 2-stufigen EU-weit offenen Wettbewerb „Conrad-von-Hötzendorf-Straße 162“

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

Ziel des Bebauungsplanes ist neben der

- Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich,
- die Aufwertung des urbanen Schwerpunktes rund um das Stadion Liebenau durch Gebäude mit hoher städtebaulicher und baukünstlerischer Qualität,
- die räumliche Fassung des Bertha-von-Suttner-Platzes,
- Errichtung von parkähnlichen Grünflächen entlang der Bahn
- die Gestaltung des Straßenraumes der Conrad-von-Hötzendorf-Straße durch die Neuanlage eines Gehweges hinter einer Baumreihe mit großkronigen Bäumen.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wird in der Sitzung am 18. September 2024 über die beabsichtigte Auflage des 07.33.0 Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 40 Abs. 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 2.10.2024.

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke werden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 3.10.2024 bis zum 05.12.2024 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs. 6 Z 1 StROG 2010).

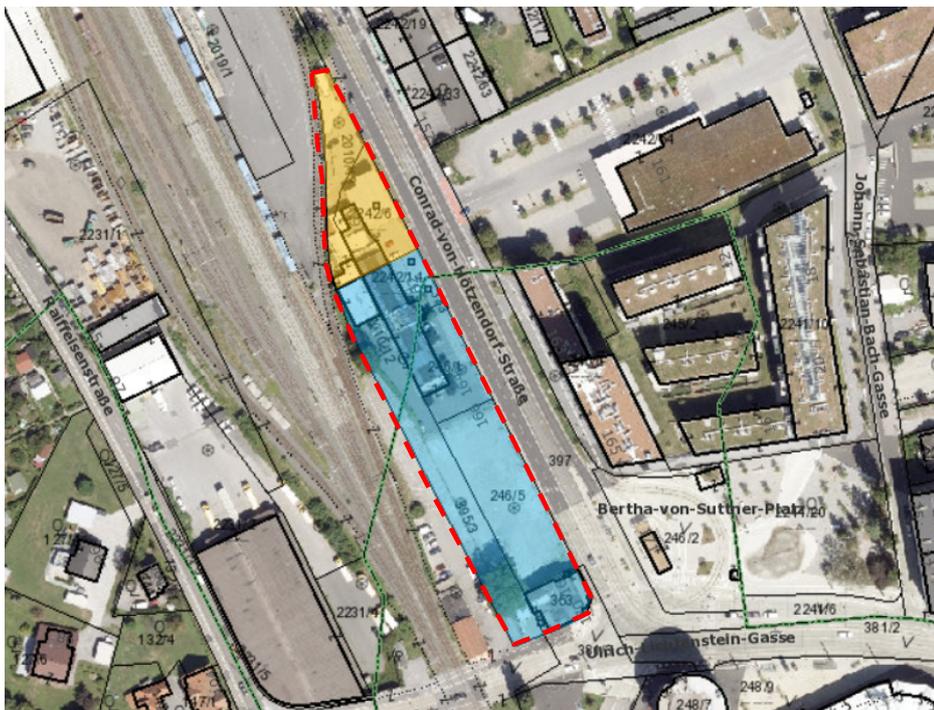
Eine öffentliche Informationsveranstaltung ist innerhalb des Auflagezeitraums vorgesehen.

3. Planungsgebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 5.850 m² auf und besteht aus den Grundstücken:

- Grundstücke Nr. 2242/14, 2010/12 KG Jakomini und 395/3, .373, 246/1, 246/5 und .353 der KG Liebenau (= blaue Fläche) mit einer Fläche von 4.563 m² im grundbücherlichem Eigentum der C162 GmbH
- Grundstücke Nr.2242/6 und Nr. 2010/13 er KG Jakomini mit einer Fläche von 1.287 m², im grundbücherlichem Eigentum der Tank Roth LiegenschaftsgmbH.



Luftbild 1 (2022) mit
Kataster :
Auszug aus den
GeoDaten-Graz.

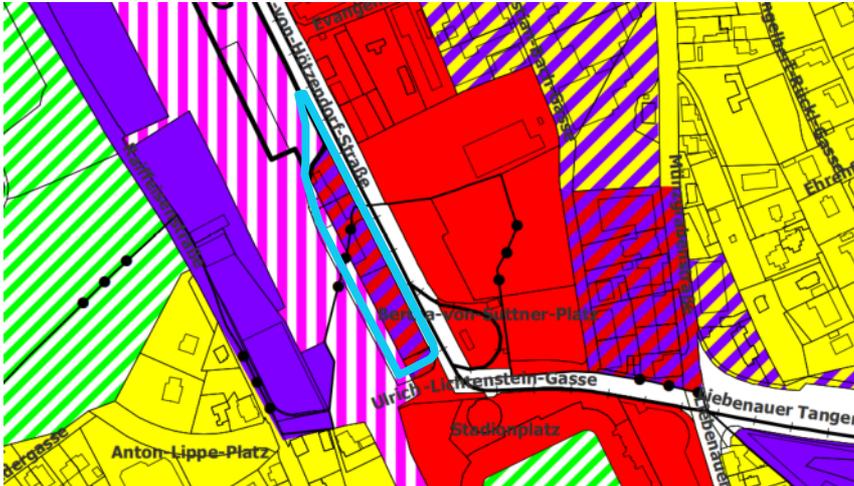
Rote Umrandung
zeigt das
Planungsgebiet:

Gelbe Fläche zeigt
die Liegenschaft
der Tank Roth
LiegenschaftsGmbH

Blaue Fläche zeigt die
Liegenschaft der
C162 GmbH

○ 4.0 Stadtentwicklungskonzept (seit 30.05.2013 rechtskräftig):

„Zentrum / Industrie, Gewerbe“ im östlichen Planungsbereich entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße und „Eisenbahnfläche“ im westlichen Bereich.



Auszug aus dem 4.0
Stadtentwicklungs-
konzept (idgF)

Die blaue Umrandung
kennzeichnet das
Planungsgebiet

§ 20 INDUSTRIE, GEWERBE / ZENTRUM

- (1) Berücksichtigung einer verträglichen Handelsentwicklung entlang des übergeordneten Straßennetzes.
- (2) Festlegung geeigneter Bauweisen entlang von Hauptverkehrsadern als Lärmschutzmaßnahme für dahinterliegende Wohngebiete in Bauverfahren und Bebauungsplänen unter Bedachtnahme auf bestehende Gebäude und Nutzungen.

§ 26 NATURRAUM UND UMWELT

- (24) Forcierung von begrünten Dächern zur Wasserretention und zur Verbesserung des Kleinklimas insbesondere durch
- Begrünung von neu errichteten Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 10°
Davon ausgenommen sind zusammenhängende Dachflächen einer baulichen Anlage mit einem Dachflächenausmaß unter 300 m², sofern die Dachbegrünung nicht zur Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erforderlich ist. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden. (...)

○ 4.08 Stadtentwicklungskonzept (Beschluss 4.07.2024 - noch nicht rechtskräftig):

„Zentrum / Industrie, Gewerbe“



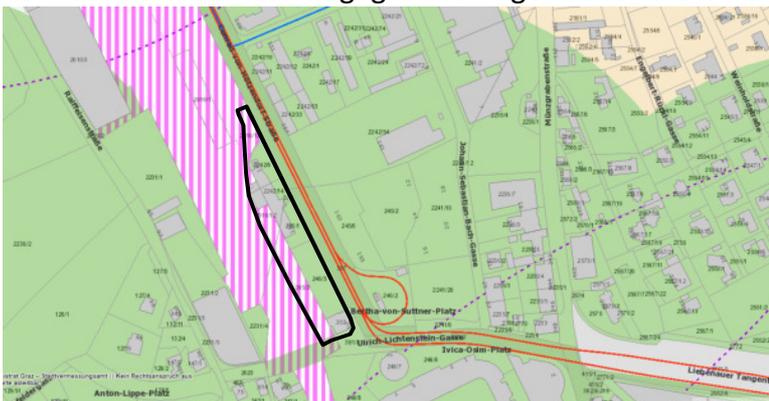
Auszug aus dem 4.08
Stadtentwicklungs-
konzept

Die blaue Umrandung
kennzeichnet das
Planungsgebiet

- 4.08 Stadtentwicklungskonzept (Beschluss 4.07.2024 - noch nicht rechtskräftig):
(24)Forcierung von begrünten Dächern zur Wasserretention und zur Verbesserung des Kleinklimas insbesondere durch:
 - Begrünung von neu errichteten Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 10°
Davon ausgenommen sind zusammenhängende Dachflächen einer baulichen Anlage mit einem Dachflächenausmaß unter 60m², sofern die Dachbegrünung nicht zur Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erforderlich ist.
Eine extensive Dachbegrünung ist mit einer Vegetationstragschicht von mind. 15cm auszuführen. In Bereichen mit schlecht sickerfähigem Boden und entsprechender Hang- bzw. Oberflächenwasserproblematik ist die Dachbegrünung überwiegend als intensive Dachbegrünung auszuführen.
Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme beispielsweise für die Errichtung von technischen Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden. Intensiv begrünte (auch betretbare) Dachflächen sind hierbei als begrüntes Dach zu werten. Darüber hinaus sind Ausnahmen für Anlagen zur erweiterten Nutzung von Solarenergie nach Maßgabe der mikroklimatischen Auswirkungen zulässig. Fotovoltaikanlagen sind bevorzugt in Kombination mit einem Gründach zu errichten...

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

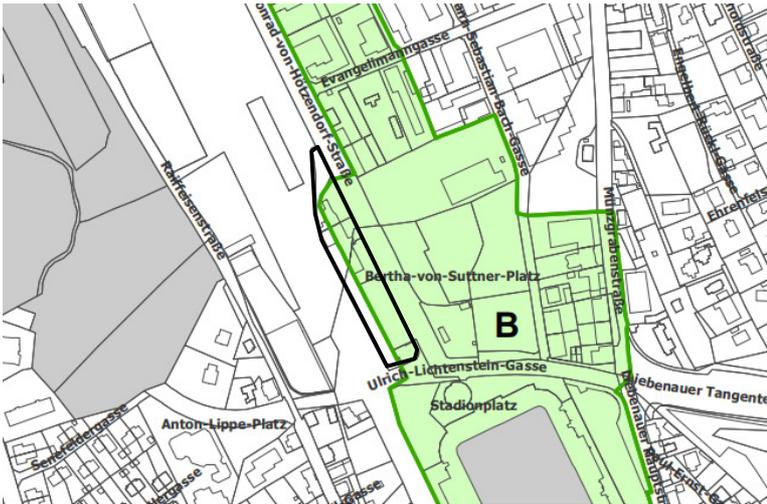
- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
 - Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO
 - Kernstadt gem. REPRO
- Verkehr (Deckplan 3):
Der Planungsbereich liegt innerhalb der Kategorie 1: „Innerstädtische Bedienqualität“ (Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende).
Einzugsbereich des Ostbahnhofes
Die Haltestelle „Stadion Liebenau – Bertha-von-Suttner Platz“ mit der Straßenbahnlinie 4 befindet sich unmittelbar gegenüberliegend am Bertha-von-Suttner Platz.



Ausschnitt aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Einkaufszentren (Deckplan 5):
Der östliche Planungsbereich liegt gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept innerhalb der Kategorie B: Flächenbeschränkung für Einkaufszentren – maximal 5.000 m² Verkaufsfläche (maximale Verkaufsfläche für Lebensmittel 1.000 m²).



Ausschnitt aus dem Deckplan 5 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Die angeführten Flächen gelten als Maximalwerte je Einkaufszentrum gemäß § 31 StROG.

Einkaufszentren (Deckplan 5) - 4.08 Stadtentwicklungskonzept (Beschluss 4.07.2024 - noch nicht rechtskräftig):

Das gesamte Planungsgebiet liegt in der Kategorie B: Flächenbeschränkung für Einkaufszentren – maximal 5.000 m² Verkaufsfläche (maximale Verkaufsfläche für Lebensmittel 1.000 m²).



Ausschnitt aus dem Deckplan 5 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Zentrumszonen (Deckplan 6) - 4.07 Stadtentwicklungskonzept – 7. Änderung – Auflage (11.05.2023 – 13.07.2023):
Der gesamte Planungsbereich liegt innerhalb der Zentrumszone.

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam):

Der östliche Bereich liegt im Bereichstyp „Straßenrandbebauung“ innerhalb des Teilraumes Nr. 8 „Conrad-von-Hötzendorf Straße“, Hochhausstandort gemäß § 10

Rahmen der Geschosshöhe:

min. 3 G (siehe Teilraum)

Bebauungsweise:

geschlossen, gekuppelt

Lage zur Straße:

straßenraumbildend, straßenbegleitend

Funktionsdurchmischung:

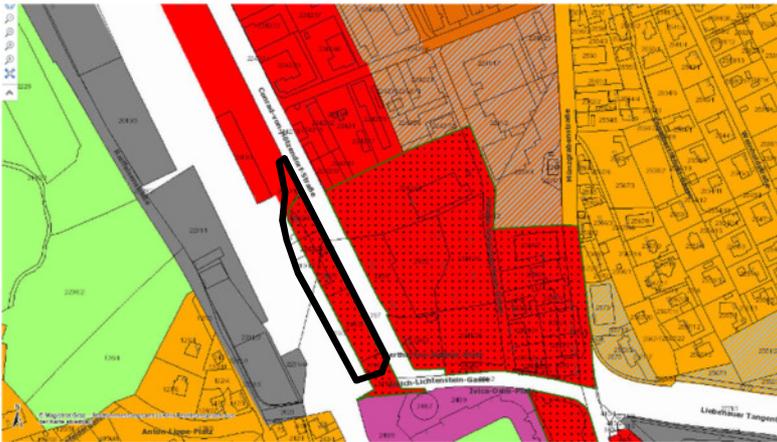
im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – im straßenseitigen EG

Zulässige Parkierungsformen:

Tiefgarage (im Neubaufall); allenfalls Hochgaragen im Übergang zu stark emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben; bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topografie vereinbar.

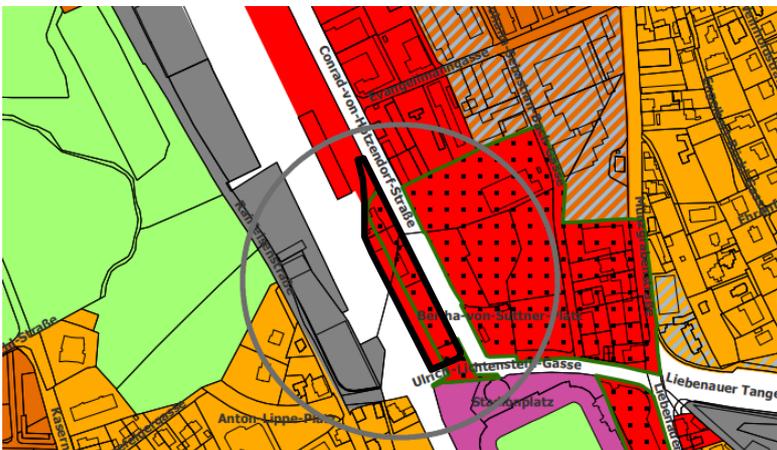
Sonstige Festlegungen:

Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenseitigen Lärmschutzwänden



Auszug aus dem Bereichstypenplan -1.0 Räumlichen Leitbild.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.



Auszug aus dem Bereichstypenplan zum 4.08 Stadtentwicklungskonzept – 8. Änderung

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.



Auszug aus dem Teilraumplan zum 1.0 Räumlichen Leitbild.

Grüne Schraffur = Hochhausstandort gem. § 10 Abs. 2

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Der Planungsbereich ist als „Hochhausstandort“ gem. § 10 Abs. 2 - 1.0 RLB gekennzeichnet:

- (1) „Hochhäuser“ im Sinne der ggst. Verordnung sind Gebäude mit einem Fluchtniveau von mehr als 32m. (...)
- (4) Die maximale Höhe sämtlicher Gebäude in den definierten Hochhausstandorten wird mit dem Niveau des Uhrturm Platzes gedeckelt (Geländehöhe 425müA). Weitere Höhen-beschränkungen erfolgen im Zuge von projektbegleitenden Detailbetrachtungen im Einzelfall.
- (5) Im Zuge der Bebauungsplanerstellung sind insbesondere folgende Aspekte einer künftigen Bebauung zu prüfen: a. Auswirkungen auf die Stadtklimatologie, insbesondere künftige Wind- und Strömungsverhältnisse b. Verkehrliche Auswirkungen c. Freiraumkonzept d. Beschattung e. Nutzungskonzept

Festlegungen für Werbeanlagen gem. § 6a 1.0 RLB (4. „Straßenrandbebauung – überwiegend kommerziell genutzt“):

Größe: max. Großformat (5 –10 m²)

Höhe: Höhenbeschränkung lt. Höhenprofil, Dachwerbung h = max. 3,5 m

Abstand zur Straße: Am Gebäude montiert bzw. Abstand lt. Höhenprofil

Grünflächenfaktors (Verordnung vom 6. Juli 2023):

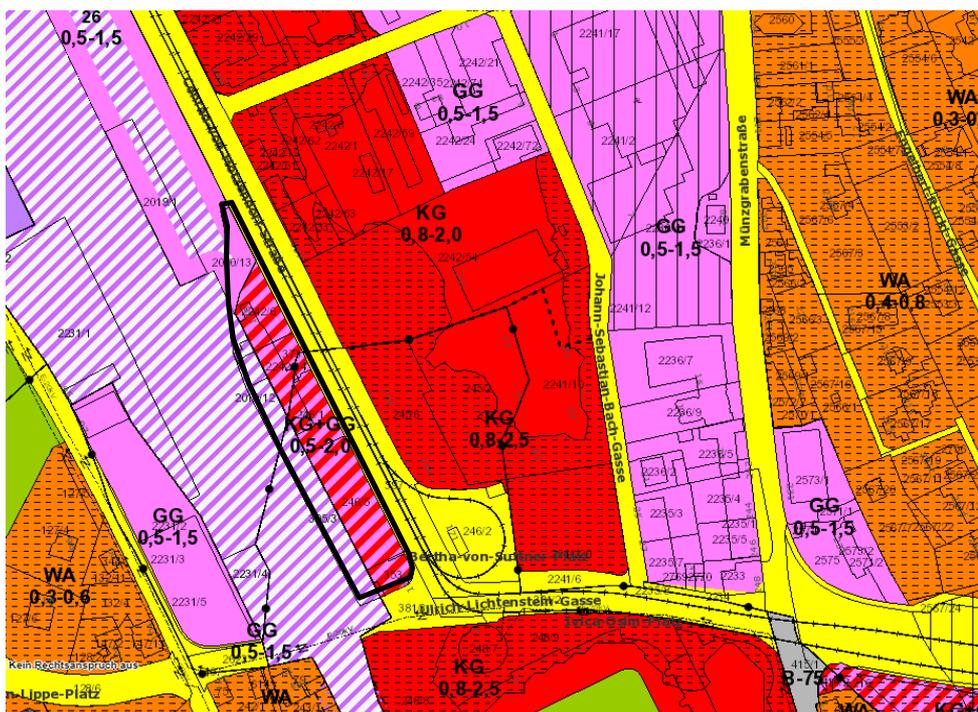
Für den Bereichstyp „Straßenrandbebauung“ wurde ein Grünflächenfaktor von 0,6 bei Wohnbauungen bzw. von 0,4 bei überwiegend gewerblichen Nutzungen festgelegt.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (bis ca. 2025)

○ 4.0 Flächenwidmungsplan (Rechtskraft: 22.03.2018):

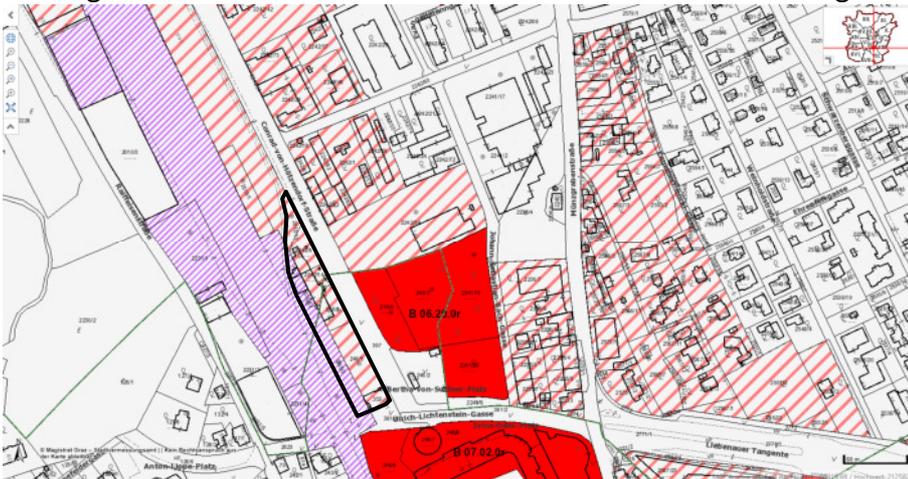
Der Planungsbereich entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße liegt in der Nutzungsüberlagerung „Kerngebiet mit Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5-2,0. Der westliche Bereich liegt in der Ausweisung „Eisenbahnfläche“ und der nördlichste Bereich in der Ausweisung „Eisenbahnfläche“ mit dem zeitlich folgenden Aufschließungsgebiet 26 für ein „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 1,5.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

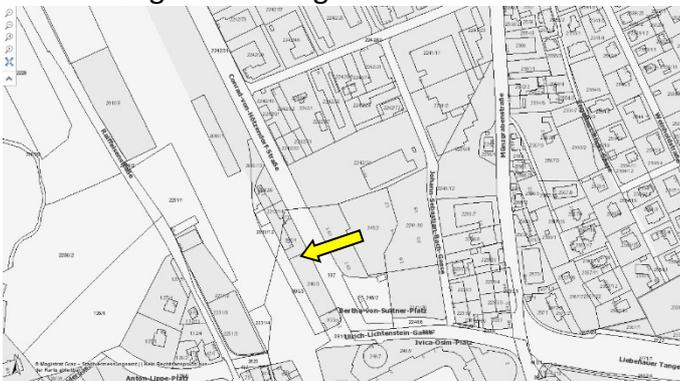
- **Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1):**
Entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße: Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- **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. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- **Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3):**
Der Planungsbereich liegt außerhalb der Gefahrenzonen.

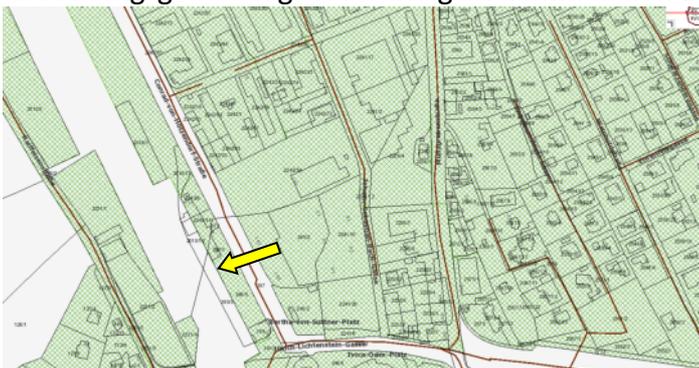


Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Pfeil zeigt auf das Planungsgebiet.

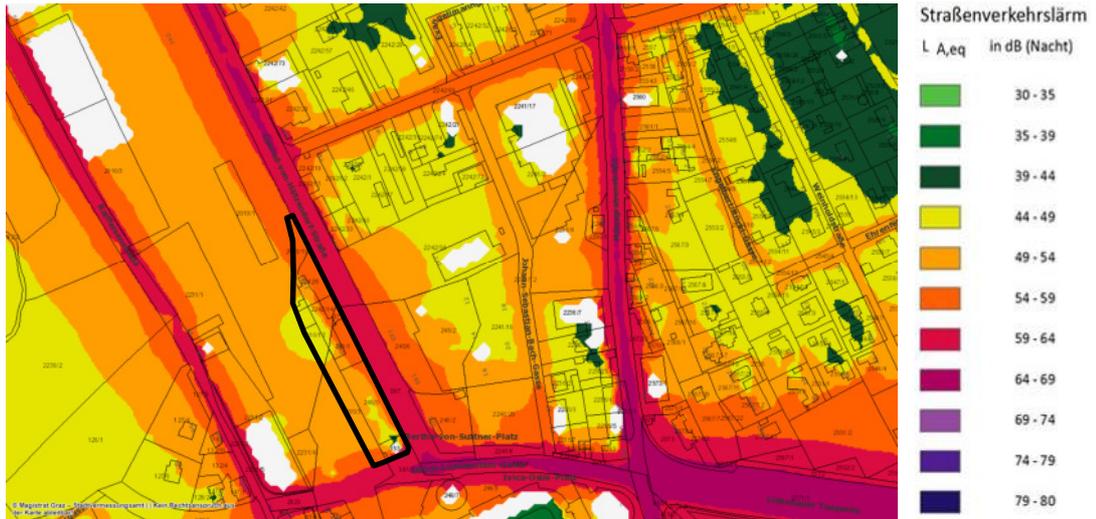
Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- **Gemeindeabwasserplan (Karte 1):**
Das Planungsgebiet liegt vollständig im kommunalen Entsorgungsbereich.



Auszug aus der Karte 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (GAP – Gemeindeabwasserplan der Landeshauptstadt Graz). Pfeil zeigt auf das Planungsgebiet.

- Verkehrslärmkataster (Karte 2A) – Straße - Nacht:



- Verkehrslärmkataster (Karte 2B) - Bahn:



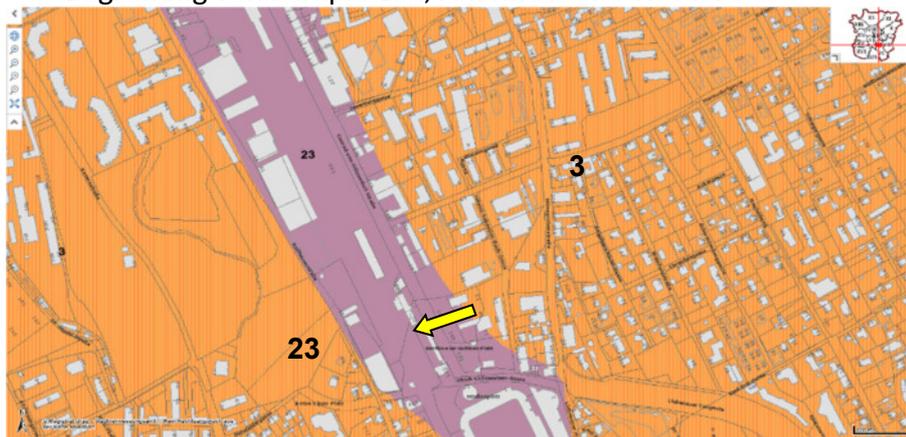
Stadtklimaanalyse:

- Klimatopkarte:

- Industrie- und Gewerbeflächen mit starker Erwärmung tagsüber, Emission (auch von Kunden und Angestellten/Verkehr)“

- Planerische Empfehlungen gem. Stadtklimaanalyse:

- Begrünung von Parkplätzen, Anschluss an FW oder FG



Auszug aus der Karte der planerischen Hinweise der Stadtklimaanalyse.

Der Pfeil zeigt auf das Planungsgebiet.

- Situierung und Umgebung



Luftbild 2 (2022) - Schrägaufnahme: Blick in westliche Richtung. Die Umrandungen markieren das Planungsgebiet.
© Stadt Graz – Stadtvermessung; CaptureCat Befliegung 2022 # RI_37_4138

Das Planungsareal liegt am Endpunkt der bedeutenden Stadteinfahrtsstraße Conrad-von-Hötzendorf-Straße, welche vom Liebenauer Stadion (Merkur-Arena) bis zum Stadtzentrum verläuft.

Durch die Ulrich-Lichtenstein-Gasse ist der Anschluss zum Autobahzubringer Ost gegeben. Im Westen und Norden grenzt das Planungsgebiet an die Ausläufer des Ostbahnhofes mit Lagerhallen und Verschiebegleise an. Entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße wird dieser Eisenbahnbereich nur beschränkt durch die durchgehende Lärmschutzwand wahrgenommen. Rund um das Stadion Liebenau (Merkur-Arena) mit seiner Büro- Geschäftsbebauung und dem Stadionturm hat sich am Bertha-Suttner-Platz in den letzten Jahren mit einer bis zur Johann-Sebastian-Bach-Gasse reichende Wohn- und Geschäftsbebauung ein verstärkter städtischer und stadträumlicher Schwerpunkt mit vertikalen Akzenten entwickelt.



Luftbild 3 (2022) - Schrägaufnahme: Blick in nördliche Richtung. Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.
© Stadt Graz – Stadtvermessung; CaptureCat Befliegung 2022 # BW_33_3719



Foto 1:
Conrad-von-Hötzendorf-Straße:
Blick Richtung Südwesten:
Pfeile zeigen auf das Planungsgebiet.
Im Vordergrund die Tankstelle Roth



Foto 2:
Conrad-von-Hötzendorf-Straße –
Haltestelle „Bertha-von-Suttner-Platz –
Stadion Liebenau“:
Blick Richtung Norden stadteinwärts:
Pfeile zeigen auf das Planungsgebiet



Foto 3:
ÖBB-Areal:
Blick Richtung Osten zum Planungsgebiet.
Rückwärtig an der Conrad-von-Hötzendorf-Straße das bis zu 14-geschossige Wohn- und Geschäftsgebäude am Bertha-von-Suttner-Platz

Kleinräumige Umgebung zum Planungsgebiet:

Nördlich und westlich des Planungsgebietes:

Nördlich und westlich schließt das Planungsgebiet unmittelbar an die Bahnflächen der ÖBB und den Richtung Norden aufweitenden Geleisen des Ostbahnhofes.

Östlich des Planungsgebietes:

Ein 5 bis 14-geschossiger Wohn-Büro- und Geschäftsgebäudekomplex bildet den nördlichen Abschluss zum Bertha-von-Suttner-Platz. Der Gebäudekomplex erstreckt sich mit Längen von ca. 80 m entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße, welche im Vorfeld mit einer Baumreihe mit Platanen neu gestaltet wurde.

Stadteinwärts befindet sich auf Höhe der Tankstellenausfahrt ein Lebensmittelmarkt mit Parkplatzflächen, sowie angrenzend straßenraumbildend einige 1- geschossige gewerblich bzw. geschäftlich genutzte Gebäude.

Bei einer Entwicklung laut zu erstellenden Bebauungsplan wird hier ebenso eine entsprechende Verdichtung und Strukturänderung zu erwarten sein.

Südlich des Planungsgebietes:

Südlich der Ulrich-Lichtenstein-Gasse befindet sich das Stadion Liebenau mit dem in der Achse der Conrad-von-Hötzendorf-Straße liegenden Stadionturm mit einer Höhe von ca. 25 m, welcher laut 07.02.0 Bebauungsplan „Stadion Liebenau“ bis zu einer Höhe von 68 m aufgestockt werden könnte.



Foto 4:
Bertha-von-Suttner-Platz:
Blick Richtung Süd-Westen auf den 9-
geschossigen Stadionturm.



Foto 5:
Bertha-von-Suttner-Platz:
Blick Richtung Nordosten: Links: Wohn-,
Büro- und Geschäfts-komplex mit 5 -14
Geschossen

- Topographie: Das Planungsgebiet ist überwiegend eben
- Gebäudebestand:

Conrad-von-Hötzendorf-Straße 168 und 170

2-geschossiges Gebäude (ehemaliges Gasthaus und Pension)



Foto 6:
Conrad-von-Hötzendorf-Straße –
Kreuzung Ulrich-Lichtenstein-
Gasse: Blick Richtung Westen auf
das ehemalige Gasthaus

Conrad-von-Hötzendorf-Straße 162

1-geschossiges Büro bzw. gewerblich genutztes Gebäude mit Tonnendach, – gekuppelt an Conrad-von-Hötzendorf-Straße 160



Foto 7:
Bahnfläche ÖBB: Blick Richtung
Nordosten auf das im
Planungsgebiet befindlichen Büro
bzw. gewerblich genutzten
Gebäude: Conrad-von-Hötzendorf-
Straße 162

Conrad-von-Hötzendorf-Straße 160

1-geschossiges Gebäude mit Tonnendach, sowie nördlich mit einem 1-geschossigen, gewerblich genutzten Gebäude, Tankstelle bebaut.



Foto 8:
Conrad-von-Hötzendorf-Straße -
Blick Richtung Westen auf die
Tankstelle mit Geschäft und
Bürogebäude Conrad-von-
Hötzendorf-Straße

- Baumbestand:
Platane im Süden des Planungsgebietes



Foto 9:
Bahnfläche ÖBB: Blick
Richtung Süden auf die
Platane rückwärtig zum
ehemaligen Gasthaus
Conrad-von-Hötzendorf-
Straße 168

- Erschließung/ Verkehr

Öffentlicher Verkehr:

Das Bebauungsplangebiet ist mit der Straßenbahnlinie 4 sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz – Innerstädtische Bedienqualität (Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis Betriebsende) angeschlossen:

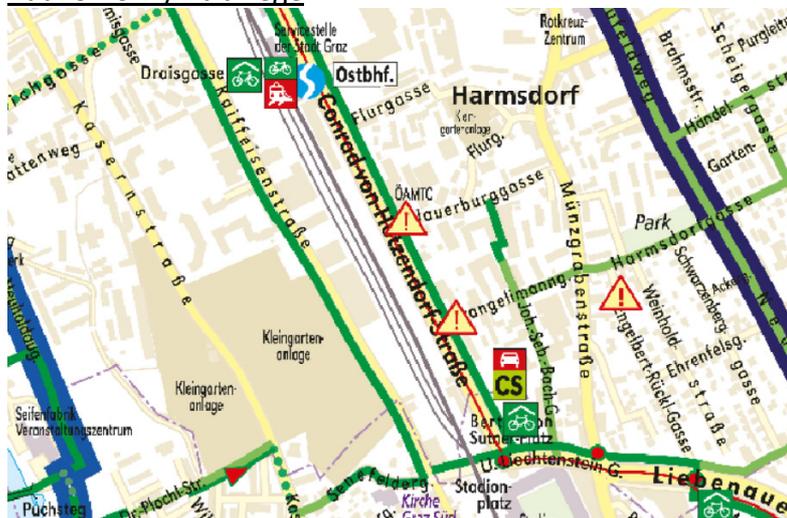
Die Haltestellen „Stadion Liebenau/Bertha-v.-Suttner-Platz“ mit der Anbindung in die Innenstadt bzw. zum Einkaufszentrum Murpark mit P&R liegen unmittelbar gegenüberliegend an der Conrad-von-Hötzendorf-Straße.

In ca. 700 m Entfernung befindet sich stadteinwärts der Ostbahnhof mit Verbindungen REX, SE und S31.

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt vorrangig von der Conrad-von-Hötzendorf-Straße, welche eine wichtige Stadteinfahrtsstraße in die Innenstadt darstellt. Die Anbindung an den Autobahnzubringer Ost erfolgt in Verlängerung mit der Ulrich-Lichtenstein-Gasse.

Radverkehr / Fußwege



Ausschnitt Radkarte
Graz

Mit dem entlang der östlichen Conrad-von-Hötzendorf-Straße verlaufenden Fuß- und Radweg ist eine direkte Radwegsverbindung zur Innenstadt gegeben. Über den entlang der Ulrich-Lichtenstein-Gasse verlaufenden Radweg ist gegen Westen eine Verbindung zum Murradweg und gegen Osten zum Einkaufszentrum Murpark gegeben.

Unterführung Bahntrasse:

Laut Stellungnahme der Verkehrsplanung vom 13.08.2024 (A10/8-182958/2022-002) wird zukünftig von einer Schließung der Ulrich-Lichtenstein-Gasse für den motorisierten Verkehr ausgegangen:

„In der Ulrich-Lichtenstein-Gasse soll zukünftig eine Unterführung der Bahntrasse für den Fuß- und Radverkehr errichtet werden. Durch die Unterführung wird eine Zu- und Abfahrt zum Planungsgebiet zukünftig nicht mehr möglich sein.“

- **ÖBB-Abstandszone:**

Das Planungsgebiet grenzt an den Bahnhofsbereich der ÖBB.

Laut EG 1957, § 42 EISB-G ist die Errichtung von Anlagen jeder Art im Bahnhofsbereich in einer Entfernung bis zu zwölf Meter von der Bahnhofsgrenze verboten.

Die Behörde kann Ausnahmen von den Bestimmungen erteilen, soweit dies mit den öffentlichen Verkehrsinteressen vereinbar ist.

Eine solche Bewilligung ist nicht erforderlich, wenn es über die Errichtung der bahnfremden Anlagen zwischen dem Eisenbahnunternehmen und dem Anrainer zu einer Einigung gekommen ist.

Die Baugrenzenführung erfolgte unter Rücksprache mit der ÖBB. Eine dementsprechende schriftliche Stellungnahme der ÖBB soll bis zur Beschlussfassung vorliegen.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

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

Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich in den angrenzenden Straßen.

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.

Gemäß Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Planungsgebiet in einem „kurz- bis mittelfristig geplanten Erweiterungsgebiet Fernwärme“.

Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetz, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt. Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens

ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.

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

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

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

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 und 9-10 der VO)

Der bauliche Rahmen im Bebauungsplan ermöglicht die Umsetzung des im Wettbewerbsverfahren prämierten Projektes. Damit kann ein urbaner 7 bzw. 8-geschossiger Baukörper, straßenbegleitend zur Conrad-von-Hötzendorf-Straße entwickelt werden. Dieser soll den Bertha-von-Suttner-Platz räumlich fassen und als weiteren Baustein den urbanen Schwerpunkt rund um das Liebenauer Stadion aufwerten.



3D-Darstellung
– Blick Ulrich-
Lichtenstein-
Gasse.
Copyright
Hohensinn-
Architektur -
nonstandard

Das Maß der baulichen Nutzung ist im vorliegenden Bebauungsplan einerseits durch die festgelegten Baugrenzl原因en, der Festlegung der gekuppelten Bauweise und die einzuhaltenden maximale Gebäudehöhe bestimmt.

Damit können mit einem Abstand von ca. 5,60 m zur jetzigen Straßenfluchtlinie in gekuppelter Bauweise zwei Gebäude mit einer Gesamtlänge von rund 160 m und einer maximalen Höhe von ca. zu 31,5 m errichtet werden.

Zu § 2 Abstandsunterschreitung

Um einen durchgehenden und straßenbegleitenden Baukörper entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße gemäß Wettbewerbsverfahren zu ermöglichen, sind Abstandsunterschreitungen im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zwischen und zu den einzelnen Baufeldern zulässig.

Die als Verkehrsfläche -„Bahn“ ausgewiesenen Grundstücke Nr. 2010/1 – KG Jakomini und 395/1 – KG Liebenau der ÖBB-Infrastruktur AG weisen bereichsweise einen ungünstigen Zuschnitt auf und umfassen im Norden und im Süden das Planungsgebiet Richtung Conrad-

von-Hötzendorf-Straße. Um ebenso entlang der Bahn einen geordneten, geradlinigen Baukörper zu ermöglichen, sind ebenso zur Bahn Abstandsunterschreitungen zulässig. Die Baugrenzenführung und die Abstandsunterschreitungen zu den Grundstücken Nr. 2010/1 und 395/1 erfolgte unter Einbeziehung der ÖBB-Infrastruktur. Eine dementsprechende schriftliche Stellungnahme der ÖBB soll bis zur Beschlussfassung vorliegen.

Zu § 3 Baufelder, max. Bruttogeschossfläche:

Es wurden 4 Baufelder mit der Bezeichnung A1, A2, B1 und B2 festgelegt. Für die Festlegung des Nettobauplatzes (Baufelder) sind Verkehrsflächen bauplatzmindernd zu betrachten.

	Baufeld A1	Baufeld A2	Baufeld B1	Baufeld B2
Bruttobauplatz	2.947 m ²	1.616 m ²	693 m ²	594 m ²
- Verkehrsflächen	371 m ²	-	108 m ²	85 m ²
Baufelder (Nettobauplatz)	2.576 m²	1.616 m²	585 m²	509 m²
Max. Bruttogeschossfläche	11.700 m²	0 m²	2.000 m²	0 m²

Aufgrund des sich im Süden spitz zulaufenden Planungsgebietes ist eine gleichmäßige Verteilung des Bauvolumens auf die Baufelder A1 und B1 nicht möglich. Im Wettbewerbsverfahren wurde unter der Vorgabe einer gelungenen städtebaulichen räumlichen Einfügung die maximale Bruttogeschossfläche für das Planungsgebiet mit 14.625 m² veranschlagt. Dieser Wert entspräche einer Bebauungsdichte von 2,5 bezogen auf das Planungsgebiet.

Das adaptierte Wettbewerbsprojekt kann nun mit max. 13.700 m² Bruttogeschossfläche realisiert werden. Dieser Wert entspräche einer Bebauungsdichte von ca. 2,3. Das erhöhte Ausmaß an Bruttogeschossflächen dient der Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung einer urbanen, straßenbegleitenden Bebauung. Begründet kann die Erhöhung der Bebauungsdichte ebenso mit dem flächenschonenden Umgang mit dem Bauland, der sehr guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung und der sehr guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung werden. Ergänzt wird, dass eine spätere Teilung von Grundstücken im Bereich des Baufeldes A1 unter Einhaltung der Bestimmungen des gegenständlichen 07.33.0 Bebauungsplanes möglich ist.

Zu § 4 Baugrenzenlinien

Die Lage der Baugrenzenlinie entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße berücksichtigt unter der Zielsetzung einer straßenraumbildenden, urbanen Bebauung den erforderlichen Straßenquerschnitt für die Errichtung eines Gehweges hinter einen für eine Baumreihe anzulegenden Grünstreifen.

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

Im Plan ist die maximal zulässige oberirdischen Geschossanzahl mit 8 G eingetragen und die maximale zulässige Gesamthöhe mit 30,5 m festgelegt.

Die Gebäudetechnikanlagen sind in diesen Höhenfestlegungen zu integrieren.

Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf den Höhenbezugspunkt gemäß Luftbildauswertung der Stadt Graz, Stadtvermessung Höhenbezugspunkt: 343,60 im Präzisionsnivellement (lt. Eintragung im Plan).

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10° zu begrünen, wobei die Flächensumme der befestigten Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte auf max. 1/3 der gesamten Dachflächen 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.

Photovoltaikanlagen und dergleichen sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren und möglichst dachbündig oder flach aufliegend mit genügend Abstand von der Dachkante der Fassade zu errichten.

Mit dem Rückversetzen von Haustechnikanlagen von der thermischen Fassade gem. § 5 (5) wird die Höhenwirkung der Anlage beschränkt um die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes zu sichern.

Die Festlegung einer Mindestgeschosshöhe von 4 m in der Erdgeschosszone dient der Aufwertung und Förderung von urbanen und kommunikativen Nutzungen und Aufwertung des öffentlichen Raumes entlang des Gehweges.

Formale Gestaltung

Die Fassade ist ein gestalteter und repräsentativer Teil der sichtbaren Hülle eines Gebäudes. Um eine dem Standort gerechte Qualitätssicherung im Hinblick auf Materialität und die Gestaltung festzuschreiben, sind allseitig umlaufende, vorgehängte Fassaden aus Metall- bzw. Stahlprofilen anzuordnen. Diese sind mit einer Tiefe von ca. 70 cm als frei auskragende, luftdurchlässige Konstruktionen aus Metall- bzw. Stahlprofilen auszuführen.

Die Konstruktionen dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.

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

Zusätzlich wurde eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Projektwerber und der Stadt Graz abgeschlossen, um die architektonischen Qualitäten aus dem Wettbewerb abzusichern.

Zu §9 (1-5) Werbeeinrichtungen

Um die erhöhten Anforderungen an das Ortsbild im Bereich rund um den urbanen Schwerpunkt rund um das Stadion Liebenau und der bedeutenden Stadteinfahrtsstraße zu erfüllen, sind Werbeanlagen nur im beschränkten Ausmaß zulässig.

Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich an der Fassade montiert zulässig. Dabei ist die maximale Oberkante von 6 m einzuhalten, welche ca. dem Parapeth des 1. Obergeschosses entspricht.

Zusätzlich sind Werbeanlagen in Form von Einzelbuchstaben ab eine Höhe von 20 m (ab Höhenbezugspunkt) möglich.

Auf den Dächern sind Werbeanlagen unzulässig.

Für die Tankstelle kann entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße ein Werbepylon errichtet werden, da dieser aufgrund der verpflichteten Auspreisung von Tankstellen notwendig ist.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Die Verkehrserschließung für den MIV (Motorisierten Individualverkehr) erfolgt ausschließlich über die Conrad-von-Hötzendorf-Straße.

Baufeld A

Für das Baufeld A1 wurde eine zulässige Zu- und Abfahrt in die Tiefgarage im Plan eingetragen, wobei die Zu- und Abfahrt in der Conrad-von-Hötzendorf-Straße jedenfalls richtungsgebunden erfolgt.

Baufeld B

Für die Baufelder B1 und B2 ist die Errichtung einer getrennten Zu- und Abfahrt für die Tankstellennutzung zulässig. Bei einer Entwicklung nach einer Tankstellennutzung ist die Reduktion auf maximal eine Zu- und Abfahrt zielführend. Dabei ist die südliche Abfahrt im Bereich B1 aufzulösen und nördlich im Bereich B2 maximal auf eine Zu- und Abfahrt zu beschränken.

Im Detail sind die verkehrstechnischen Erfordernisse der Zu- und Abfahrten in den nachgeordneten Verfahren zu prüfen und zu beurteilen (Straßenamt).

Straßenraumgestaltung Conrad-von-Hötzendorf-Straße:

Durch Verlegung des Gehsteiges an die Baugrenzlinie kann ein mindestens 3 m breiter Grünstreifen entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße angelegt werden und mit einer großkronigen Baumreihe bepflanzt werden.

Im Plan wurden die Straßenfluchtlinien eingetragen. Diese sehen im Bereich Baufeld A1 die Übertragung des Grünstreifens in das öffentliche Gut vor. Aufgrund der Unterbauung des Gehweges auf dem Baufeld A1 wird die Nutzung des Gehweges für die Öffentlichkeit auf Basis einer Dienstbarkeit gesichert.

Für das Baufeld A1 ergeben sich Abtretungsflächen im Ausmaß von ca. 371 m².

Für die Sicherung dieser Flächen von übergeordneter Bedeutung, sowie die unentgeltliche Dienstbarkeitseinräumung des Gehens zugunsten der Öffentlichkeit wird von der A 8/4 - Immobilienabteilung eine zivilrechtliche Vereinbarung mit der C162 GmbH und der Stadt Graz vorbereitet und von den Grundstückseigentümern bis zur Beschlussfassung unterzeichnet.

Für die Baufelder B1 und B2 soll ebenso eine zivilrechtliche Vereinbarung für die Dienstbarkeit der Durchwegung für die Öffentlichkeit von den Grundstückseigentümern bis zur Beschlussfassung unterzeichnet werden.

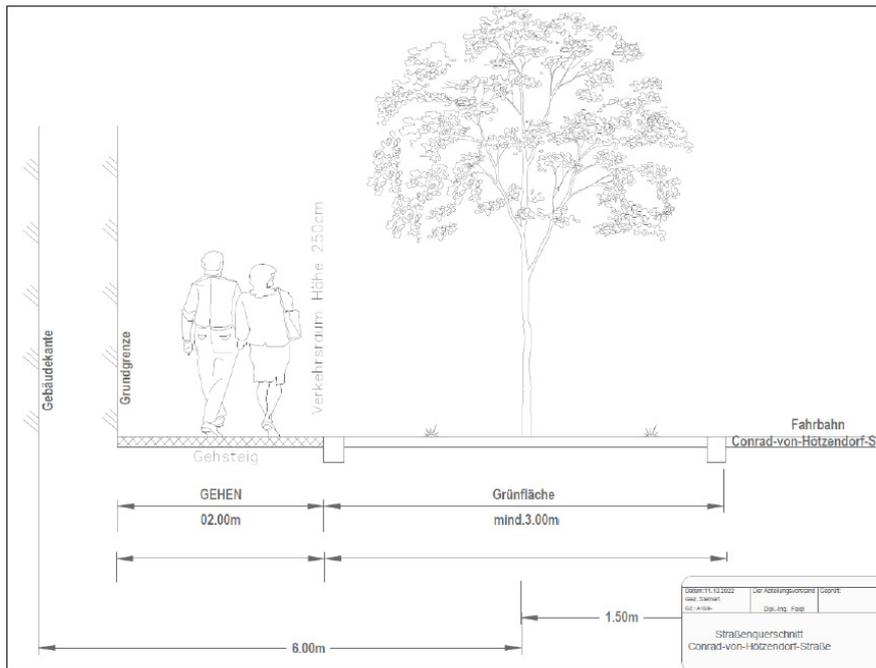


Abb.3: zukünftiger Straßenquerschnitt CvH entlang des Wettbewerbsgebietes

Abb.1: Zukünftiger Straßenquerschnitt Conrad-von-Hötzendorf-Straße entlang Baufeld A1

Straßenraumgestaltung Ulrich-Lichtenstein-Gasse

Die Straßenfluchtlinie der Ulrich-Lichtenstein-Gasse ist ident mit den Grundstücksgrenzen. Anpassungsmaßnahmen für den Ausbau des Geh- und Radweges erfolgen auf bestehenden öffentlichen Gut.

Ruhender Verkehr:

PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen zu errichten. Darüber hinaus sind auf dem Baufeld B2 max. 5 PKW-Stellplätze in offener Aufstellung zulässig.

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde für den gegenständlichen Planungsbereich eine Stellungnahme (GZ: A10/8-182958/2022-002 vom 13.08.2024) abgegeben. Diese beinhaltet u.a. Vorgaben hinsichtlich PKW-Stellplatzschlüssel und Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze.

Auf dem Baufeld1 und Baufeld2 kann unter Berücksichtigung der geringen Baufeldgröße, der ungünstigen Grundstückskonfiguration, der Zweckmäßigkeit sowie im Hinblick auf die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr von einer Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Abstellplätzen abgesehen werden.

Fahrradabstellplätze

Je angefangener 50 m² Hauptnutzfläche (Büro) ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15% für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen.

Für Fahrradfahrer:innen ist daher je angefangene 50 m² Nutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen. Mit dem Bezugswert „Nutzfläche“ ist die Begriffsbestimmung gemäß StROG § 2 Abs. 24 bzw. eine analoge Anwendung für sonstige Nutzungen wie beispielsweise Büroflächen gemeint.

Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen (oberirdische Abstellflächen), ebenerdig (fahrend erreichbar), diebstahlhemmend und witterungsgeschützt auszuführen

Der Grünflächenfaktor wird daher wie folgt festgelegt:

Baufeld A1:	0,20
Baufeld A2:	0,70
Baufeld B1:	0,30
Baufeld B2 mit Tankstellennutzung:	0,40
Baufeld B2 ohne Tankstellennutzung:	0,50

Baumpflanzungen

Entlang der westlichen Seite der Conrad-von-Hötzendorf-Straße soll eine Baumreihe mit großkronigen Laubbäumen der Sorte: Japanischer Schnurbaum (*Styphnolobium japonicum*) in einem Grünstreifen umgesetzt werden.

Diese Bepflanzungsmaßnahmen liegen im zukünftigen öffentlichen Gut bzw. bei den Grundstücken 2242/6 und 2010/3 (entlang Baufeld B1 und B2) vor der Straßenfluchtlinie.

Im Bereich B1 gibt es im Bestand 2 Platanen, welche sich in dem zur Conrad-von-Hötzendorf-Straße gehörenden Grünstreifen befinden. Diese sollen aus verkehrstechnischen Gründen geringfügig versetzt werden

Bei Baumpflanzungen sind vor allem die Abstände zum aufgehenden Mauerwerk (bzw. auch zu Auskragungen wie z.B. Erker oder Balkone) zu beachten. Daher gelten in Abhängigkeit von den jeweiligen Baumgrößen folgende Mindestabstände entsprechend den Freiraumplanerischen Standards:

- Großkronige Bäume (1. Ordnung): mind. 9,0 m
- Mittelkronige Bäume (2.Ordnung): mind. 6,0 m

Entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße kann der Abstand der großkronigen Bäumen (z.B. Allee) auf mind. 4,3 m reduziert werden.

Innerhalb der straßenbegleitenden Grünstreifen dürfen keine parallel geführten Leitungen (ausschließlich Querungen und Zuleitungen) im Wurzelraum der Baumstandorte verlegt werden. Baumstandorte sind frei von Entwässerungsmulden und -gräben zu halten. Sind straßenseitig Entwässerungseinrichtungen notwendig, so sind diese so zu planen, dass sie die Baumstandorte nicht beeinträchtigen. Werden Bäume in Entwässerungsmulden und -gräben errichtet, sind diese auf dammartigen Strukturen zu pflanzen, die ein ebenerdiges Niveau (Dammkrone) von min 6 m² aufweisen.

Öffentlich zugängliche parkähnlich gestaltete Flächen:

Das Baufeld A2 soll parkähnlich gestaltet werden und mittels immerwährender Dienstbarkeit für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Aufgrund der Lage im Bauverbotsbereich Bahnhof des § 42 Eisenbahngesetz aus 1957 i.d.g.F. ist die Gestaltung und Nutzung des Parks mittels vertraglichen Regelungen mit der ÖBB Infrastruktur AG abzustimmen.

Der unentgeltliche Dienstbarkeitseinräumung für die Nutzung des Parks zugunsten der Öffentlichkeit sind Bestandteil der von der A 8/4 - Immobilienabteilung zu erstellenden zivilrechtliche Vereinbarung zwischen der C162 GmbH und der Stadt Graz.

Teile der Grundstücke Nr.: 395/1 und 2010/1 im Eigentum der ÖBB – welche in der Natur den Bereich zwischen Planungsgebiet und Gleise darstellen, sollen ebenfalls als

Park gestaltet werden. Eine vertragliche Vereinbarung der ÖBB soll die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit sicherstellen.

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 (z.B. Tiefgaragen), Höhe der Tiefgaragenüberdeckung, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführungen und Entwässerungseinrichtungen.

Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 & 10 der VO)

- Der 07.33.0 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 Einwender:innen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)