

GZ.: A14 - 110490/2022/0018

06.32.0 Bebauungsplan

Bearbeiter: DI^m Angelika Kohlbach

„Conrad-von-Hötzendorf-Straße 95“

VI. Bez., KG Jakomini

Graz, 20. März 2025

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die grundbücherliche Eigentümerin des Grundstück Nr. 2008/3, KG Jakomini hat einen Antrag auf Erstellung eines Bebauungsplanes eingebracht. Die Liegenschaft bildet mit den nördlich und östlich angrenzenden Liegenschaften eine stadträumlich zusammenhängende Fläche, welche ein großes Entwicklungspotential aufweist.

Aufgrund der derzeit fehlenden Entwicklungsabsichten und den höchst ungünstigen Parzellenzuschnitten der angrenzenden Liegenschaften wurde nun ein Bebauungsplan beschränkt auf das Grundstück 2008/3 ausgearbeitet.

Dieses Planungsgebiet weist eine Größe von 1.724 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 - 2,5 ausgewiesen.

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

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

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

2. Verfahren

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

Während der Anhörungsfrist langten 3 Einwendungen, 1 Stellungnahme und 1 Nullmeldung im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 06.32.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 7

(2) ...Beim Neubau von Büro- und Verwaltungsgebäuden sind je Dienstnehmer:in zwischen 0,03 0,09 und 0,25 PKW-Abstellplätze herzustellen..

(4) Tiefgaragenrampen sind ins Gebäude zu integrieren bzw. sind innerhalb der Baugrenz- und Baufuchtlinien zu errichten.

§ 8

(4)Straßen- und südseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 5 4,5 m reduziert werden.

PLANWERK:

Ergänzung der Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplanes (Nutzungsschablone) innerhalb des Planungsgebietes

Planungsgebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept (Rechtskraft: 30.05.2013):
Der Planungsbereich ist als „Bezirks- und Stadtteilzentrum“ (§ 11 4.0 STEK) ausgewiesen.

§ 11 ZENTRUM: Bezirks- und Stadtteilzentrum

(1) Versorgung der Wohngebiete durch Stärkung und bedarfsgerechte Ausstattung der Bezirks- und Stadtteilzentren mit den erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen.

(2) Aufwertung der Bezirkszentren durch Gestaltung des öffentlichen Raumes, Erhaltung bzw. Verbesserung der Durchgrünung und Durchwegung.



Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

§ 26 BAULANDDURCHGRÜNUNG (Auszug)

(21) Durchgrünung des Stadtgebietes insbesondere durch:

- Begrünung von Lärmschutzwänden und Stützmauern
- Intensive Begrünung von Tiefgaragen

Die oberste Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und anderen nicht überbauten unterirdischen Räumlichkeiten ist niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 70 cm zu überdecken (...)

(22) Erhalt des Grundwasserhaushaltes insbesondere durch

- Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz (...)

(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, (...)

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogrammes „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) und im Einzugsbereich Bahnhöfe 500 m. Straßenbahnhaltstellen der Linie 4 sind in der Conrad-von-Hötzendorf-Straße (innerhalb des 300 m-Radius) gegeben. Der Ostbahnhof befindet sich in ca. 100 m Entfernung in der Conrad-von-Hötzendorf-Straße.



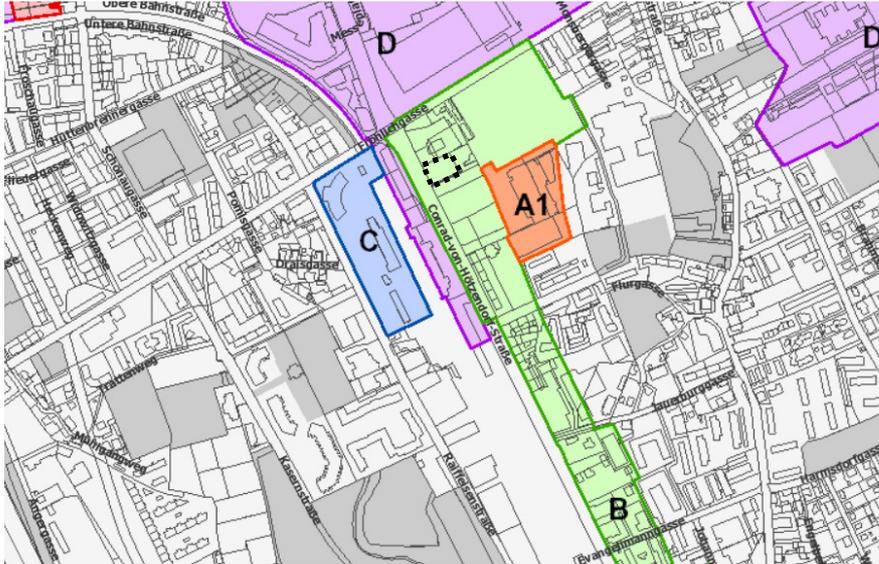
Ausschnitt aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Einkaufszentren (Deckplan 5):
Der Planungsbereich liegt innerhalb der Kategorie B: Flächenbeschränkung für Einkaufszentren – maximal 5.000 m² Verkaufsfläche (maximale Verkaufsfläche für Lebensmittel 1.000 m²). Die angeführten Flächen gelten als Maximalwerte je Einkaufszentrum gemäß § 31 StROG.

Anmerkung zu Einkaufszentren:

Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung liegt für das Planungsgebiet keine „Zentrumszone“ gemäß § 2 (1) Z39a iVm § 22 (5) StROG fest, wonach auf die Übergangsbestimmung des § 67h (3a) hingewiesen wird: Demnach dürfen jene zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Novelle LBBl. Nr. 45/2022 im rechtswirksamen 4.0 Flächenwidmungsplan ausgewiesene Kerngebiete auch außerhalb von Zentrumszonen liegen. Die Errichtung von Einkaufszentren, die Vergrößerung der Verkaufsflächen bei rechtmäßig bestehenden Einkaufszentren, sowie die Nutzungsänderung eines rechtmäßig bestehenden Einkaufszentrums 2 in ein Einkaufszentrum 1 ist auf diesen Flächen unzulässig.



Ausschnitt aus dem Deckplan 5 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam):

Bereichstyp „*Straßenrandbebauung*“ innerhalb des Teilraumes Nr. 8.



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Rahmen der Geschosszahl:

Bebauungsweise:

Lage zur Straße:

Funktionsdurchmischung:

Zulässige Parkierungsformen:

Sonstige Festlegungen:

min. 3 G (siehe Teilraum)

geschlossen, gekuppelt

straßenraumbildend, straßenbegleitend

im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – im straßenseitigen EG

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.

Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenseitigen Lärmschutzwänden



Auszug aus dem
Teilraumplan zum 1.0
Räumlichen Leitbild

Die Umrandung
markiert das
Planungsgebiet.

Der Planungsbereich ist als „Hochhausstandort“ gem. § 10 Abs. 2 - 1.0 RLB gekennzeichnet (siehe grüne Schraffur im obenstehenden Teilraumplan):

- (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 Höhenbeschränkungen 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

Gemäß § 6a sind für den Bereichstyp „3a. Straßenrandbebauung“ folgende Rahmenbedingungen für Werbeanlagen festgelegt:

Größe:	Schriftzüge bzw. max. Kleinformat (= max. 4,99 m ²)
Höhe:	Parapethöhe 1. OG bzw. max. Oberkante 5,00 m
Abstand zur Straße:	Am Gebäude montiert (...)

Hinweis zur Verordnung des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 6. Juli 2023 über die Festlegung des Grünflächenfaktors:

Innerhalb des Bereichstyps „Straßenrandbebauung“ ist bei einer gewerblichen Nutzung von min. 30 % der Bruttogeschossflächen ein Grünflächenfaktor von 0,4 einzuhalten. Bei einem Anteil von über 70 % Wohnnutzung (der Bruttogeschossflächen) erhöht sich der Grünflächenfaktor auf 0,6. (vgl. „Verordnung des Stadtsenats der Landeshauptstadt Graz vom 6. Juli über die Festlegung des Grünflächenfaktors“; rechtswirksam seit 20. Juli 2023; Informationen unter: www.graz.at/cms/beitrag/10412985/10226196/Gruenflaechenfaktor_Verordnung.html)

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

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

- 4.0 Flächenwidmungsplan (Rechtskraft: 22.03.2018):
Der Planungsbereich ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan als „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 - 2,5 bzw. ein Streifen entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße als „Verkehrsfläche“ ausgewiesen.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Die straßenseitigen Teile des Planungsgebietes sind als Sanierungsgebiet-Lärm gekennzeichnet.

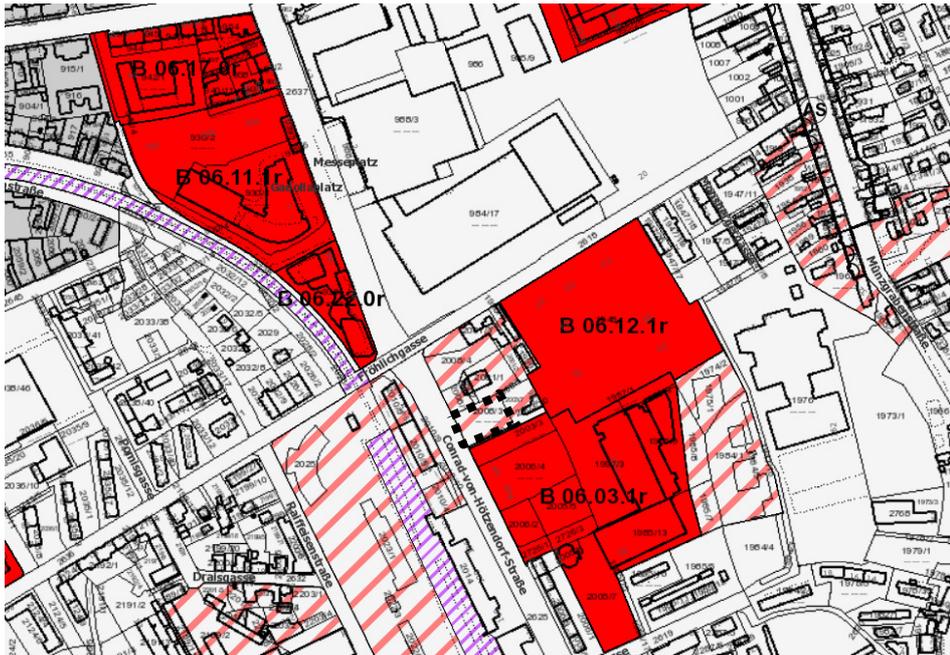
§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

- (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. § 30 StROG 2010 folgende Planungsrichtwerte:

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

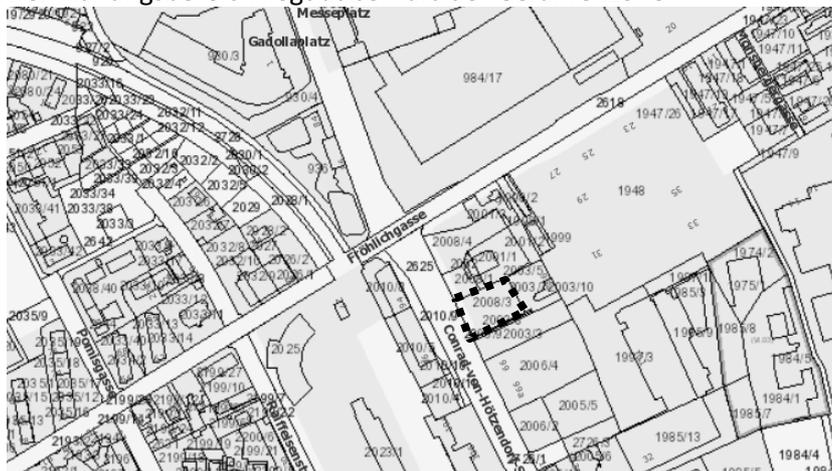
- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1):
Für die gegenständliche Fläche ist die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt.



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Beschränkungen 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.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

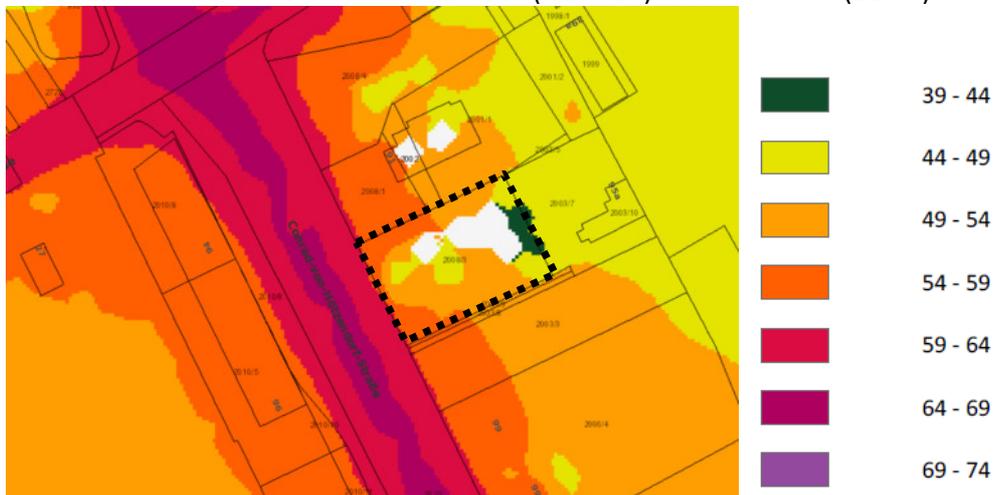
Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

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



Auszug aus der Karte 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (GAP – Gemeindeabwasserplan der Landeshauptstadt Graz).

- Verkehrslärmkataster Straßenverkehrslärm (Karte 2A): Nachtstunden (22-6h)



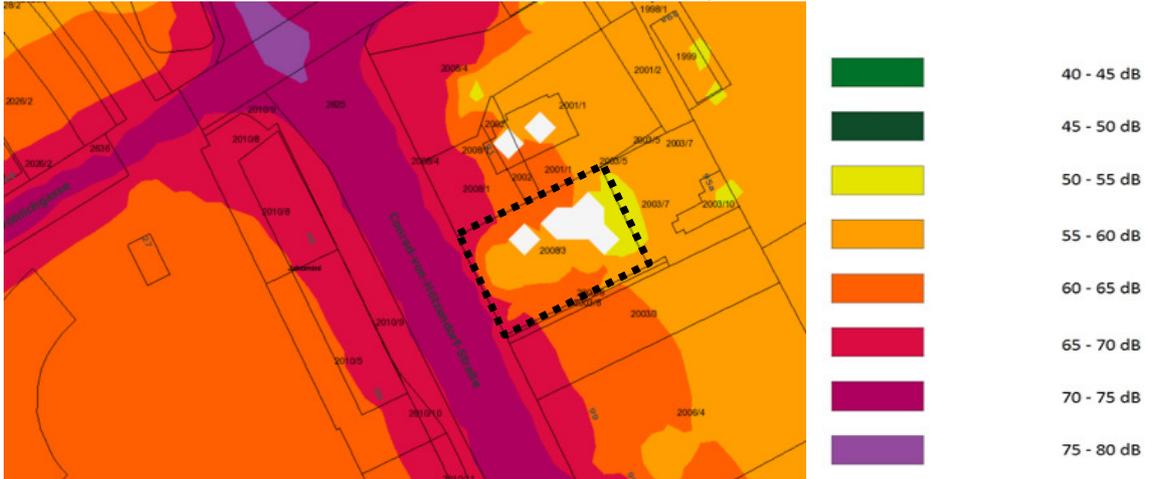
Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Bahn/ Fluglärm (Karte 2B): Nachtstunden (22-6h)



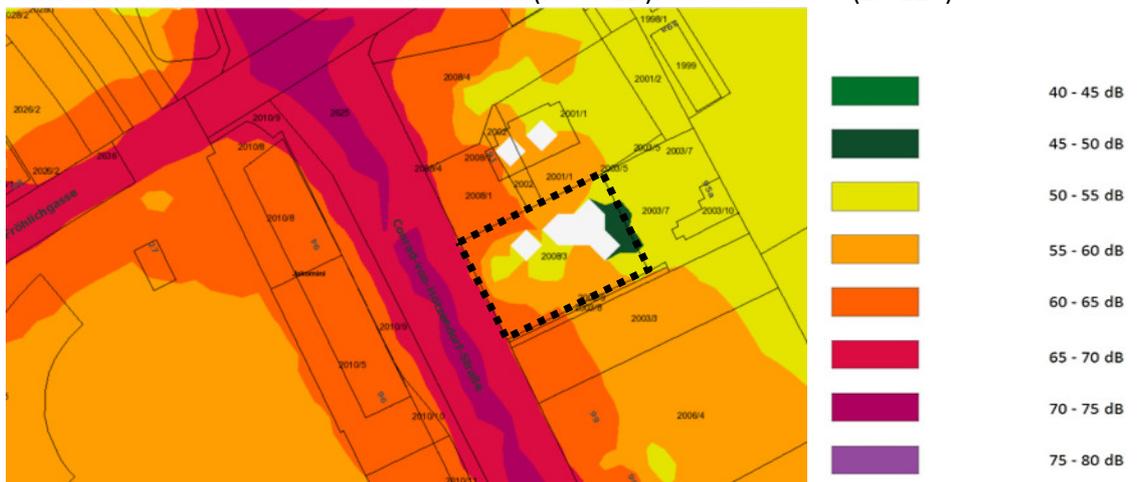
Auszug aus der Karte 2B zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Verkehrslärmkataster Straßenverkehrslärm (Karte 2C): Tagstunden (6-19h)



Auszug aus der Karte 2C zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Verkehrslärmkataster Straßenverkehrslärm (Karte 2D): Abendstunden (19-22h)



Auszug aus der Karte 2D zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Karte6):

Im östlichen Bereich des Planungsgebietes verläuft eine Richtfunkstrecke



Auszug aus der Karte 6 zum 4.0 Flächenwidmungsplan

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

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.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Grünes Netz Graz (GNG):

Das Grüne Netz in der vorliegenden Form wurde am 19.04.2007 vom Gemeinderat einstimmig beschlossen und bildet die fachliche Grundlage für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung, sowie auch für diverse Behördenentscheidungen.

Entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße ist die Aufwertung der Hauptverkehrsstraße (Straßenraum gestalterisch aufwerten, vorhandene Grünelemente erhalten/ pflegen) als Zielsetzung definiert.



Auszug aus den GeoDaten – Grünes Netz Graz.

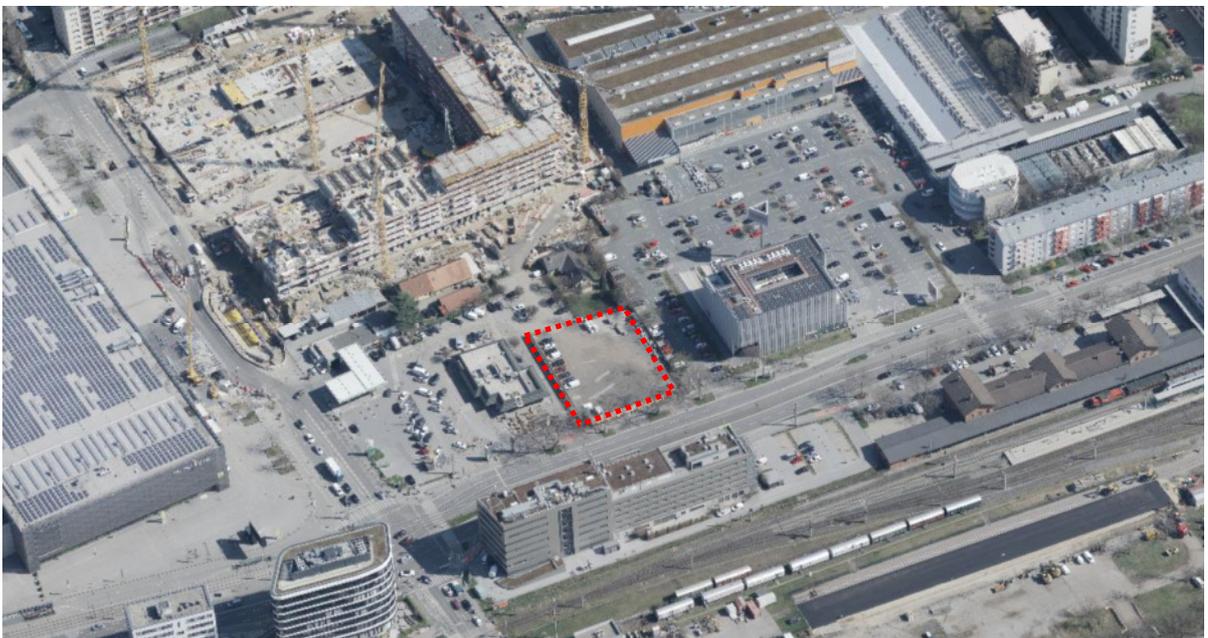
Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- **Situierung und Umgebung**
Das Planungsgebiet liegt an der östlichen Seite der Conrad-von-Hötzendorf-Straße und ca. 100 m südlich der Messe Graz.



Schrägaufnahme 1: Blick in nördliche Richtung. Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

© Stadt Graz – Stadtvermessung; CaptureCat Befliegung 2024 # RI_45_3979



Schrägaufnahme 2: Blick in östliche Richtung. Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

© Stadt Graz – Stadtvermessung; CaptureCat Befliegung 2024 # FW_43_3729

Die Conrad-von-Hötzendorf-Straße stellt eine wichtige historische Verkehrsachse und Einfahrtsstraße dar und bildet im Kreuzungsbereich mit der Fröhlichgasse und den Messevorplätzen, Stadthalle und Styria Center einen städtebaulichen Schwerpunkt.

Die dichte Blockrandbebauung, welche sich beinahe lückenlos vom Zentrum entwickelte, wechselt im Umfeld der Messe in eine urbane, dichte Bebauung mit straßenbegleitender Bebauung und vertikalen Akzenten.

Südlich der Messe befinden sich im unmittelbaren Umfeld zum Planungsgebiet Flächen mit niedriger Bebauung und großflächiger Versiegelung, welche im Bestand mit einer Tankstelle, einem Fast-Food-Lokal, einem gewerblichen Betriebsgebäude und einem Wohnhaus bebaut sind.

- Topographie/ Gebäudebestand / Baumbestand

Das Planungsgebiet ist weitgehend eben und unbebaut.
Erhaltenswerte Baumbestände sind nicht vorhanden.

- Erschließung/ Verkehr

MIV (motorisierter Individualverkehr)

Das Planungsgebiet liegt an der Stadteinfahrtsstraße Conrad-von-Hötzendorf-Straße und ist somit direkt an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Öffentlicher Verkehr

Derzeit ist eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr in folgenden Bereichen gegeben:

- Conrad-von Hötzendorf-Straße: Straßenbahnlinie 4; Fußläufige Entfernung ca. 100 m
- Fröhlichgasse: Buslinie 66; Fußläufige Entfernung ca. 150 m
- Ostbahnhof: diverse S-Bahn-Verbindungen; Fußläufige Entfernung ca. 150 m

Geh- und Radwege

Geh- und Radwegachsen sind entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße bereits gegeben; eine Verbreiterung bzw. ein Ausbau des Geh- und Radwegenetzes ist vorgesehen.

- Kreuzungsumbau Fröhlichgasse – Conrad-von-Hötzendorf-Straße:

Im Falle einer Unterführung oder eines Kreuzungsumbaus der Fröhlichgasse ist eine entlang des Messequadranten bis zur Conrad-von-Hötzendorf-Straße gehende öffentliche Straße als mögliche Option geplant. Diese Option wurde bei den angrenzenden Bebauungsplänen berücksichtigt und würde gegebenenfalls eine mehrspurige, öffentliche Straße im südlichen Anschluss zum Planungsgebiet bedeuten.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

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

Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befindet sich an der Conrad-von-Hötzendorf-Straße.

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 Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Planungsgebiet im „aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme“.

Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 7 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/ Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen gemeinsam mit 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>

3. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

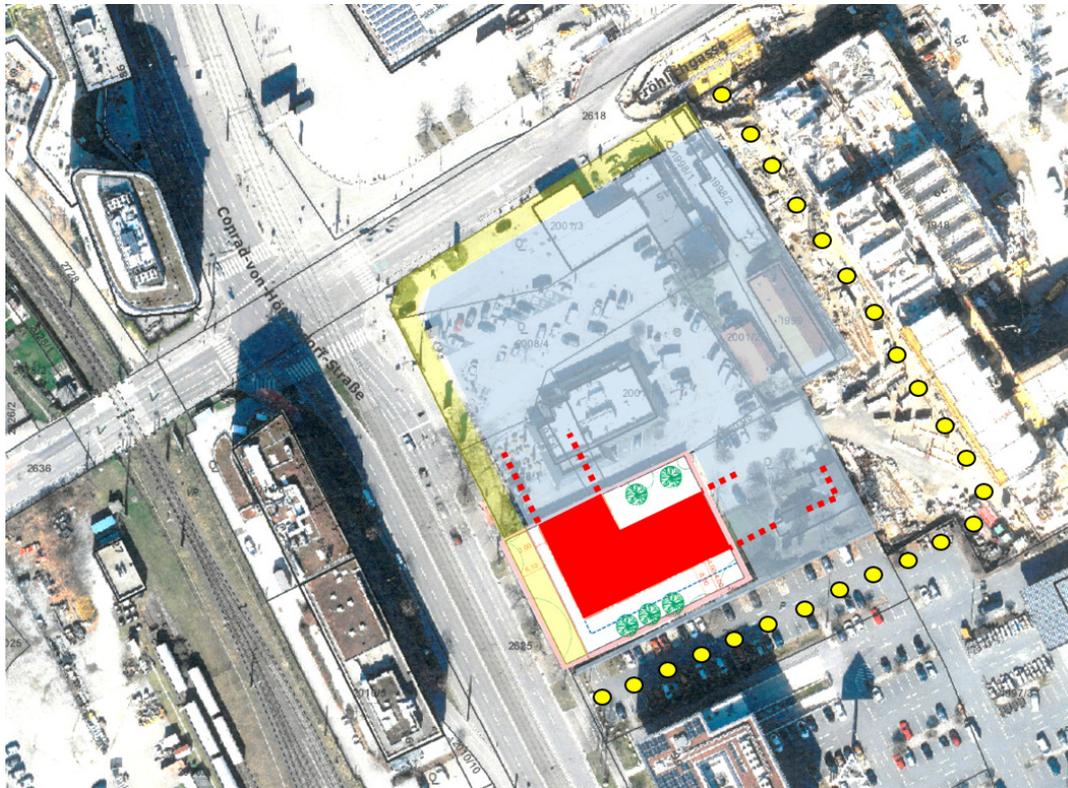
(siehe dazu §§ 2-6, 9 der VO)

Das Planungsgebiet ist Teil einer stadträumlich zusammenhängenden Fläche im Kreuzungsbereich Conrad-von-Hötzendorf-Straße - Fröhlichgasse, welche von den städtebaulichen Entwicklungen der letzten Jahre rund um die Grazer Messe unbeeinflusst geblieben ist.

Ziel für diesen Gebietsbereich mit hohem Potential ist die Entwicklung einer urbanen Bebauung im Kontext zum urbanen Schwerpunkt rund um die Grazer Messe.

Eine weitgehend geschlossene, straßenbegleitende Bebauung soll neben der Aufwertung des öffentlichen Raumes, durch städtische Fassaden für eine Abschirmung der Lärmimmissionen sorgen und ruhige Zonen mit hoher Aufenthaltsqualität generieren.

Neben Erhalt und Komplettierung der Baumreihe entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße soll durch Neupflanzungen von Bäumen das Gebiet intensiv durchgrünt, sowie durch Anlage von Grünflächen Frei- und Begegnungsräumen von hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden.



Luftbild (2024) mit Kataster © Stadt Graz – Stadtvermessung:

Graphik: Bebauung lt. 06.32.0 Bebauungsplan „Conrad-von-Hötzendorf-Straße 95“ und Umfeld

Mit dem im Bebauungsplan festgelegten baulichen Rahmen wird ein L-förmiger Baukörper ermöglicht, welcher gegen Norden zu den Grundstücken Nr. 2002 und 2008/1 und gegen Osten

zum Grundstück Nr. 2003/7 mit einer Feuermauer anschließt.

Durch die geschlossene Bebauungsweise und der Möglichkeit an dieser Flucht anzuschließen, kann eine geordnete Entwicklung der angrenzenden Liegenschaften erfolgen.

Der Höhenrahmen des Baukörpers entspricht dabei (annähernd) den benachbarten Gebäuden: Conrad-von-Hötzendorf-Straße 96 (gegenüber) und Conrad-von-Hötzendorf-Straße 99 (südlich angrenzend).

Der Abstand von 8 m Richtung Süden ermöglicht ein begrüntes Vorfeld mit Baumpflanzungen zum angrenzenden versiegelten Parkplatz des Baumarktes bzw. einer gegebenenfalls anzulegenden Umfahrungsstraße.

Bebauungsweise, Nutzungen

Gemäß 1.0 Räumliches Leitbild wurde entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße großräumig eine „Straßenrandbebauung“ (mit einer Mindesthöhe von drei Geschossen) als städtebauliche Zielsetzung definiert. Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festlegungen zur geschlossenen Bebauungsweise zielen darauf ab, diese Bebauungsstruktur mit möglichst geschlossenen Gebäudefronten als lärmabschirmende Bebauung entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße und Richtung Süden zu führen.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Lärmemissionen der Conrad-von-Hötzendorf-Straße als Hauptverkehrsachse wurde ein Ausschluss der Wohnnutzung für das Erdgeschoss, sowie das erste und zweite Obergeschoss in diesem Bereich festgelegt. Im Zusammenhang mit der geplanten straßenraumbildenden Gebäudelage und dem begleitenden Geh- und Radweg im öffentlichen Raum wird somit eine urbane und kommunikative Erdgeschosszone ermöglicht.

Die Festlegung einer Mindestwohnungsgröße von 30 m² Wohnnutzfläche trägt der gesunkenen durchschnittlichen Haushaltsgröße und gebotenen Ressourcenschonung ebenso Rechnung, wie dem Ziel der sozialen Nachhaltigkeit und einer Eindämmung der Bewohner:innenfluktuation.

Nettobauplatzfläche, Bodenversiegelung

Unter Berücksichtigung der im 4.0 Flächenwidmungsplan entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße ausgewiesenen Verkehrsfläche von 210 m² ergibt sich eine Nettobauplatzfläche von 1.514 m²:

Planungsgebiet (brutto):	1.724 m ²
– Verkehrsfläche	<u>210 m²</u>
Nettobauplatz	1.514 m ²

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist der gesamte Planungsbereich als „Kerngebiet“ mit einer maximalen Bebauungsdichte von 2,5 ausgewiesen; daraus ergibt sich für das Planungsgebiet auf Basis der Nettobauplatzfläche eine maximale Bruttogeschossfläche von 3.785 m².

Grünflächenfaktor

Unter Berücksichtigung der Verordnung des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 6. Juli 2023 über die Festlegung des Grünflächenfaktors ist innerhalb des vorliegenden Bereichstyps „Straßenrandbebauung“ bei einer gewerblichen Nutzung von min. 30 % der Bruttogeschossflächen ein Grünflächenfaktor von 0,4 einzuhalten. Aufgrund der Festlegungen im 06.32.0 Bebauungsplan-Entwurf (Ausschluss der Wohnnutzung für das Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss) ist mit einem Anteil von rd. 40 % gewerblicher Nutzungen (Lebensmittelhandel, Büronutzung, etc.) zu rechnen; dementsprechend wird für das gesamte Planungsgebiet ein Grünflächenfaktor von 0,4 zu Grunde gelegt.

Baugrenzl意思nien, Baufluchtlinien

Im Plan sind die Baugrenzl意思nien und Baufluchtlinien für Haupt- und Nebengebäude festgelegt. Entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße und gegen Süden soll durch den Ausschluss von Fassadenteilen außerhalb der Baufluchtlinie der Straßen- bzw. der Grünraum aufgewertet werden.

Gesamthöhe, Dächer, Raumhöhe

Die maximal zulässige Gesamthöhe von 24 m entspricht der Bebauung im Gebietsbereich sowie der Höhenfestlegung für die straßennahe Bebauung im „06.03.1 Bebauungsplan „Conrad-von-Hötzendorf-Straße – Mega BauMax, 1. Änderung“.

Damit kann eine 5-geschossige Bebauung mit einer für Büro- und andere Gewerbliche Nutzungen erforderlichen, höheren Räumen errichtet werden.

Gemäß den Festlegungen im 1.0 Räumlichen Leitbild ist eine mindestens dreigeschossige Bebauung zu errichten.

Dächer sind als Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 10° herzustellen und zu begrünen. Die Höhe der Vegetationsschicht ist mit mind. 15 cm (Vegetationsschicht mit Drainfunktion) zu gewährleisten. Zur Umsetzung der Festlegungen zum Grünflächenfaktor (vgl. § 8 Abs. 2) sind möglicherweise höhere Gründachaufbauten erforderlich.

Dachbegrünungen verringern Aufheizungseffekte, verbessern das Kleinklima und verzögern den Abfluss von Niederschlagswässern. Insbesondere sind Dachbegrünungen auch zur Dämpfung von Wärmeinseleffekten in Bereichen mit großflächigen und verdichteten Bebauungsstrukturen von großer Bedeutung.

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

Technische Aufbauten auf Dächern sind im Hinblick auf gestalterische Aspekte um 3,0 m von der Fassadenkante abzurücken und mit einem Sichtschutz zu verkleiden.

Zur Sicherstellung einer belebten, nutzungsneutralen (flexiblen) Erdgeschosszone mit Büro- oder Gewerbenutzungen (Café, Lokale, Bäckereien..) wurde eine Mindestgeschosshöhe von 4 m festgelegt.

Formale Gestaltung

Offene Laubengänge widersprechen dem hohen architektonischen Gestaltungsanspruch für straßenseitige Fassaden entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße und werden daher ausgeschlossen. Balkone und Erker dürfen nicht über die Baufluchtlinien ragen.

Für die Sicherung typischer architektonischer und räumlicher Qualitäten wurden Festlegungen zu der Lage von Balkonen getroffen.

Aus Gründen des Klimaschutzes und vor allem der sommerlichen Aufheizeffekte von dunklen Fassaden, wurde in die Verordnung der Hellbezugswert übernommen. Der Hellbezugswert (HBW) ist ein Maß für die Helligkeit von Oberflächen. Ein Wert von 100 entspricht der Helligkeit einer absolut weißen Oberfläche. Dem entsprechend steht die Null für eine absolut schwarze Oberfläche. Der Hellbezugswert beschreibt den Anteil des auf eine Oberfläche auftreffenden sichtbaren Lichts, der von dieser Oberfläche zurückgeworfen (reflektiert) wird. Diesen Reflexionsgrad einer bestimmten Farbe setzt man in das Verhältnis zwischen dem Schwarzpunkt (Null) und Weißpunkt (100). Der Hellbezugswert gibt für Zu- und Neubauten sowie für Fassadenneugestaltungen (z.B. thermische Sanierungen, Färbelungen usw.).

Die Fassade ist ein gestalteter, oft repräsentativer Teil der sichtbaren Hülle eines Gebäudes. Der Hellbezugswert gilt für alle opake Fassadenbereiche/-materialien, wobei untergeordnete Bauteile abweichen dürfen. Belichtungsflächen (Fenster, Türen, ...) und verglaste Bereiche sind davon ausgenommen. Auch bei mehrschaligen Fassaden ist der Hellbezugswert von allen maßgeblichen Fassadenbauteilen einzuhalten. Additive bzw. bewegliche Fassadenteile (Sonnenschutz, Rollos, Jalousien, ...) müssen den festgelegten Hellbezugswert ebenso einhalten.

Bezogen auf die Materialität der Fassade wird darauf hingewiesen, dass Compositbaustoffe ebenso klimaschädlich sind, wie erdölgenerierte Produkte. Im Sinne eines umweltbewussten Bauens wird

an die Verantwortung aller appelliert, ökologisch einwandfreie Lösungen zu realisieren. Compositbaustoffe und erdölgenerierte Produkte sollen vermieden werden.

Um in der Erdgeschosszone belebte Fassaden und Nutzungen zu erhalten, sind für max. 1/4 der straßenseitigen Fassade im Erdgeschoss Fahrradabstellräume, Müllräume und dergleichen zulässig. Diese sind aus gestalterischen Gründen angepasst an die übrige Fassadengestaltung als geschlossene Räume auszuführen.

Werbeanlagen:

Unter Berücksichtigung der geplanten Gebäudestrukturen und der städtebaulichen Zielsetzungen für die Conrad-von-Hötzendorf-Straße wurden die Festlegungen des 1.0 Räumlichen Leitbildes bezüglich Werbeanlagen näher definiert, wobei aufgrund der erhöhten Erdgeschosszone die Oberkante der Werbeanlagen mit 6 m begrenzt wurde.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehende Gemeindestraße: Conrad-von-Hötzendorf-Straße.

Entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße ist ein Ausbau der bestehenden Geh- und Radwegachse mit Weiterführung der straßenbegleitenden Baumreihe geplant.

Es ist folgende Abtretungsfläche gemäß Ausweisung im 4.0 Flächenwidmungsplan erforderlich:

- 210 m² zum Ausbau des öffentlichen Geh- und Radweges

Die Verkehrsflächen werden aufgrund ihrer Bedeutung für das Geh- und Radwegnetz in das öffentliche Gut übernommen.

Zufahrten

Die Zufahrt zum Bebauungsplangebiet hat richtungsgebunden zu erfolgen.

Die Festlegung der Lage der Zu- und Abfahrt zum Planungsgebiet erfolgt im Bauverfahren nach verkehrstechnischen Kriterien und unter Berücksichtigung der Baumstandorte im Straßenraum und ist mit dem Straßenamt der Stadt Graz abzustimmen.

Ruhender Verkehr:

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurden für den gegenständlichen Planungsbereich differenzierte Vorgaben zum PKW-Stellplatzschlüssel für unterschiedliche Nutzungen festgelegt. Die festgelegten Werte stellen jeweils die Ober- bzw. Untergrenze dar:

Bei Neubauten ist je 90-100 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen.

Beim Neubau von Büro- und Verwaltungsgebäuden sind je Dienstnehmer:in zwischen 0,03 und 0,25 PKW-Abstellplätze herzustellen.

Entsprechend den Festlegungen im 1.0 Räumlichen Leitbild sind die PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen zu errichten.

Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind bei einer Entwicklung der angrenzenden Liegenschaften möglich.

Fahrradabstellplätze

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 sind.

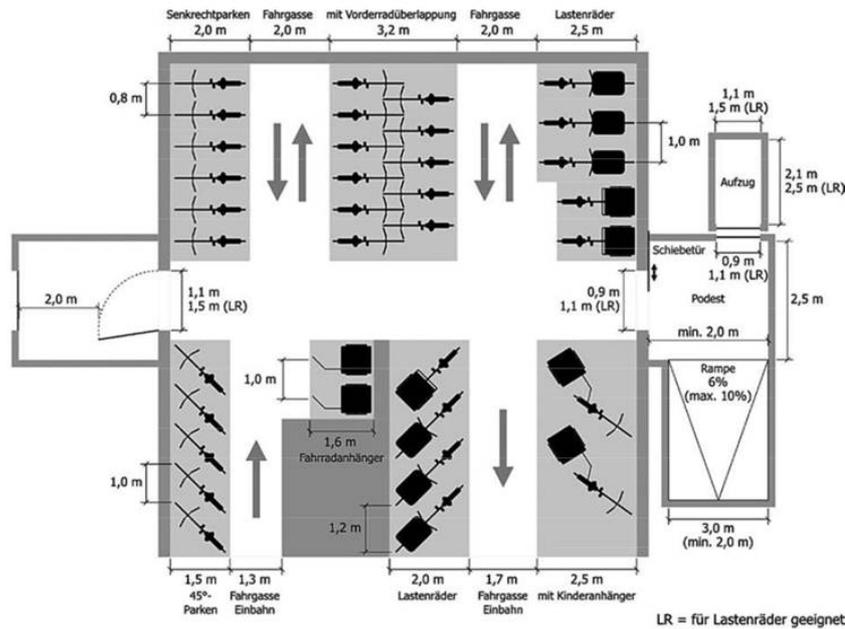


Abbildung 1: Mindestmaße für ebenerdige Fahrradaufstellung und Zufahrten bzw. Zugänge, Vgl.: RVS 03.02.13, S.81

Die Abmessungen und die Ausführungen eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 (siehe Abbildung 1 obenstehend), zu entnehmen.

Für Fahrradfahrer:innen ist daher je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche bzw. 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.

Abstellanlagen für Fahrräder sind laut Stmk. Baugesetz § 4, Abs. 1 folgend definiert:

- „Abstellanlagen für Fahrräder: Fahrrad-Abstellplätze mit felgenschonenden Vorrichtungen zum standsicheren Abstellen der Fahrräder und der Möglichkeit zum Absperren des Fahrradrahmens, ...“

5. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

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

Im Plan wurden Baumstandorte für mittelkronige Laubbäume eingetragen. Durch die planliche Festlegung der „ungefähren Standorte“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden.

Im südlichen Bereich des Planungsgebietes sind 3 mittelkronige Bäume zu pflanzen. Damit soll eine bestehende, lockere Baumreihe im Randbereich des Areals des Baumarktes komplettiert werden. Mit den Baumpflanzungen im Nordosten sollen die ruhigen Grünflächen in den abgewandten Bereichen aufgewertet werden.

Entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße sind im Bereich des Planungsgebietes Platanen vorhanden, welche sich jedoch im öffentlichen Gut befinden.

Bäume sind als stadtklimaverträgliche Laubbäume Solitärhochstamm in Baumschulqualität mit einem Mindeststammumfang 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 (mittel- bis großkronige Laubbäume), zu wählen.

Bei Baumpflanzungen sind vor allem die Abstände zum aufgehenden Mauerwerk 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
- Kleinkronige Bäume und säulenförmige Bäume (3. Ordnung): mind. 3,0 m

Im Fall von raumwirksamen mittel- bis großkronigen Bäumen entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße bzw. südseitig können die Abstände auf mind. 4,5 m reduziert werden.

Tiefgaragenbegrünung

Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.

Für Baumpflanzungen ist die Überdeckung entsprechend den Freiraumplanerischen Standards zu erhöhen. Das Erreichen der geforderten Aufbauhöhen für Baumpflanzungen unter Verwendung von Beton- Körben oder -Ringen kann nicht als adäquater Baumstandort gewertet werden und ist somit nicht zulässig. Bei Pflanzung von mittel- und großkronigen Bäumen ist die Vegetationsschicht im Bereich der Bäume auf 1,5 m Höhe zu erhöhen. Ein Wurzelraumvolumen von mind. 50,0 m³ pro Baum muss berücksichtigt werden.

Baugrenzlinie Tiefgarage und unterirdische Bauteile:

Eintragung einer Baugrenzlinie für unterirdische Bauteile dient der Sicherstellung eines ausreichenden Anteils an gewachsenen Bodens. Damit sollen insbesondere Zonen für nachhaltige Baumstandorte geschaffen werden. Der weitgehende Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, der Bodenfunktionen, die Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes, die Verringerung der Aufheizung und Hitzeabstrahlung sowie weitere kleinklimatologische Faktoren (z.B. Luftfeuchtigkeit) erfordern den Erhalt eines Anteils von gewachsenen Böden bzw. den Erhalt von Flächen, die einen Austausch (Boden bzw. Luft) auch weiterhin ermöglichen können.

Stützmauern und Geländeänderungen wurden unter Berücksichtigung des Bestandsgeländes und der angrenzenden öffentlichen Straßenräume mit max. 0,50 m begrenzt.

Oberflächenentwässerung

Hierzu sind im Zuge der Einreichplanung folgende Rahmenbedingungen bzw. Planungsgrundsätze zu berücksichtigen:

- Die Projektierung, Bemessung sowie technische Ausführung von Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung hat entsprechend den aktuell gültigen einschlägigen Normen und Richtlinien zu erfolgen.
- Die durch die Bebauung und Erschließung versiegelten Flächen sind möglichst gering zu halten. Grünflächen, Gründächern sowie versickerungsfähigen bzw. offenen Bodenbelägen ist gegenüber befestigten Flächen, sonstigen Dachausbildungen und Asphalt/Betonoberflächen der Vorzug einzuräumen.
- Sämtliche Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung sind innerhalb des Bebauungsplangebietes zu organisieren.
- Der Versickerung von unbelasteten Wässern ist gegenüber der Retention und gedrosselten Ableitung der Vorzug einzuräumen.
- Retentionsanlagen sind vorzugsweise oberflächlich und in Kombination mit Grünflächen zu organisieren. Unterirdische Becken sowie Speicherkanäle sollen vermieden werden.
- Bei der Planung der Außenanlagen ist der regelmäßig zu erwartende Überlastfall der städtischen Entsorgungseinrichtungen (Straßenentwässerung, Kanalanlagen, etc.) zu berücksichtigen (Rückstauerebenen!). D.h. das Gebäudeöffnungen, Tiefgaragenzufahrten, etc. immer ausreichend

hoch über den angrenzenden Straßenzügen, inneren Erschließungswegen sowie Freiflächen zu liegen kommen müssen.

- Die frühzeitige Einbindung einer hydrologischen Fachplanung (Simulation von Starkregenereignissen im Planungsgebiet) wird empfohlen.
- Für die Bemessung der Oberflächenentwässerung sowie Betrachtung des Überlastfalles wird die hydraulische Simulation eines 100-jährlichen Starkregenereignisses im Bebauungsplangebiet empfohlen.

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.

Die Bestandsbäume und Neupflanzungen sind mit der wahren Kronentraufe darzustellen.

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

6. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 & 10 der VO)

- Der 06.32.0 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)