

A 14-K-924/2006-5

BearbeiterIn: Inn

02.09.0 Bebauungsplan

Elisabethstraße – Leonhardgürtel
„Energie Steiermark“
II. Bez., KG Leonhard

Beschluss

Graz, am 12.04.2007

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Mit Schreiben vom 21. Juni 2006 ersucht die STEWEAG-STEAG GmbH als Eigentümerin der Liegenschaft Leonhardgürtel 10 um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 9.670 m² auf.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich (mit Ausnahme des Grundstückes 148/2, welches der Zufahrt dient) als „Kerngebiet – ausgenommen Einkaufszentren“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,5 ausgewiesen. Zudem ist im Flächenwidmungsplan über das Areal ein zukünftiger Geh- und Radweg als Verbindung zwischen der Elisabethstraße und der Leonhardstraße festgelegt.

Gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 – Deckplan 1 (Baulandzonierung) liegt der Bauplatz in einem Bereich, für den durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen ist.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Studie der bkp Architektur ZT GmbH, Graz, über die Sanierung des bestehenden Hochhauses, den Abbruch eines Bestandsgebäudes und die Neuerrichtung einer Tiefgarage und eines Bürohauses; datiert mit 10.05.2006
- Gutachten der Hydroconsult GmbH, Graz, über die Hochwassersituation im gegenständlichen Bereich; datiert mit 27.04.2006
- Vorgutachten des Zivilingenieurs DI Reinhard Pötscher, Graz, über die geotechnischen Verhältnisse, abgestimmt auf einen Vorabzug der genannten bkp-Bebauungsstudie; datiert mit 20.04.2006

Im Zuge eines Gutachterverfahrens (Architektenwettbewerb) wurde Architekt Ernst Giselbrecht mit der Erstellung eines Gestaltungskonzeptes für das gegenständliche Planungsgebiet beauftragt. Lt. Bewertungsprotokoll wurden insbesondere folgende Qualitäten gewürdigt (Zitate):

- *schlüssiges Konzept von Baukörper, Fassade und Grünraum*
- *Einbindung des Nebengebäudes (Lastverteiler)*
- *Klärung der Innenhofsituation durch Wegfall des Innenhofgebäudes*
- *Großzügiger Grünraum im Innenhof, auch für Nachbarn erlebbar*
- *Gutes Verhältnis zwischen bebauten und nicht bebauten Flächen*

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

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

Zielsetzungen des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich:

Zitat aus dem Kapitel „Funktionelle Gliederung“:

- *Sicherung der Wohnfunktion und eines akzeptablen Wohnumfeldes*
- *Durchmischung mit verträglicher Büro-, Betriebs- und Geschäftsnutzung*

Zitat aus dem Kapitel „Naturraum und Umwelt“:

- *Tiefgaragen nur mit Oberflächenbegrünung*
- *Entsiegelung und Wiederbepflanzung*
- *Fernhalten des ruhenden Verkehrs von der Oberfläche“*

Zielsetzungen in Anlehnung an das Räumliche Leitbild, Pkt. 5.1.4, für den gegenständlichen Bereich:

- *Stärkung des Solitärcharakters des Bestandshochhauses durch Abbruch untergeordneter Baukörper und parkähnlicher Gestaltung des Grundstücks („Gebäude in bevorzugter Lage (Mittelpunktlage, frei gestellte Baukörper u. dgl.) und Gebäude mit öffentlichen Funktionen sind als architektonische Akzente ausgebildet und von parkähnlich gestalteten Grünflächen umgeben. Dieses Gestaltungsprinzip muss weitergeführt werden.“)*

Zielsetzungen gemäß „Das Grüne Netz: Maßnahmen, Strategien“ für den gegenständlichen Bereich:

- *Kroisbach als ökologische Grünverbindung erhalten (aufwerten, verbessern)*
- *Privatstraße Leonhardgürtel als Grüne Wegverbindung aufwerten / verbessern*

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 17.01.2007 über die beabsichtigte Auflage des 02.09.0 Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

Die Kundmachung des Bebauungsplan – Auflagebeschlusses erfolgte gemäß § 27 Abs 2 in Verbindung mit dem § 29 Abs 3 bzw. § 33 Abs 1 Stmk. ROG im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 31.01.2007.

Die grundbücherlichen EigentümerInnen der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die EigentümerInnen der daran angrenzenden Grundstücke sowie die für die örtliche Raumplanung zuständige Fachabteilung des Amtes der Stmk. Landesregierung wurden angehört (Anhörungsverfahren gemäß § 27 Abs 2 Stmk. ROG.)

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 27.02.2007 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 01.02.2007 bis 15.03.2007 langten 14 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Eine weitere Anhörung (Thematik: „Baumpflanzgebote im Bereich der PKW-Stellplätze“) aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes wurde in Entsprechung des § 27 Abs 2 und § 29 Abs 6 Stmk ROG durchgeführt. Dem durch die Änderung des Bebauungsplanes Betroffenen (1 Grundstückseigentümer) wurde im Rahmen der Anhörung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Dazu langte keine Einwendung im Stadtplanungsamt ein.

Weiters liegt eine Stellungnahme der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission vor, welche sich negativ zu dem im Bebauungsplan ermöglichen nordseitigen Erweiterungsbau zum Bestandshochhaus äußert. Es wird jedoch im Sinne einer Fortführung der klar ablesbaren städtebaulichen Kante Strassoldogasse - Leonhardgürtel am Baugrenzenlinienverlauf festgehalten, da die getroffene Festlegung die Belange des Ortsbild-, Nachbarschafts- und Hochwasserschutzes umfassend berücksichtigt.

Bei Realisierung der Straßenbahnlinie 2 (gemäß Informationsbericht an den Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung vom 25.11.2003) würde der von der ASVK kritisierte Bauteil die Lärmbelastung des Innenhofbereiches durch den Straßenbahnverkehr markant verringern.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass gemäß GAEG jedes Bauansuchen auf diesem Bauplatz der Altstadt-Sachverständigenkommission zur Begutachtung vorzulegen ist.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 02.09.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG: (textliche Änderungen sind unterstrichen dargestellt)

§ 3 (1)

Auflageentwurf:

Im Planwerk sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt. Zudem gelten die Abstandsbestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes.

Geändert auf:

Im Planwerk sind die Baugrenz- und Baufluchtlinien für Hauptgebäude festgelegt. Zudem gelten die Abstandsbestimmungen des Steiermärkischen Baugesetzes. Innerhalb der Baugrenzlinien sind nur Zu- und Umbauten, jedoch keine Neubauten zulässig.

§ 5 (1)

Auflageentwurf:

Gebäudeteile unter einem Niveau von $-2,5$ m (+364,34 m) sind wasserdicht auszuführen.

Geändert auf:

Gebäudeteile unter dem Niveau des HQ₁₀₀-Pegelstandes sind wasserdicht auszuführen.

§ 5 (2)

Auflageentwurf:

Die Oberkante von Kellerschächten, Eingangsöffnungen und dgl. muss mindestens auf einem Niveau von $-2,5$ m (+364,34 m) liegen. Eine niedrigere Ausführung ist zulässig, wenn der betreffende Bereich durch eine gleichwertige Maßnahme (z.B. Damm- oder Schwellenausbildung bis zur selben Oberkante) vor einer Überflutung geschützt wird.

Geändert auf:

Die Oberkante von Kellerschächten, Eingangsöffnungen und dgl. muss mindestens 50 cm über dem HQ₁₀₀-Pegelstand liegen. Eine niedrigere Ausführung ist zulässig, wenn der betreffende Bereich durch eine gleichwertige Maßnahme (z.B. Damm- oder Schwellenausbildung bis zur selben Oberkante) vor einer Überflutung geschützt wird.

§ 6 (3)

Auflageentwurf:

Tiefgaragen sind durch geeignete permanente und/oder mobile Einrichtungen vor Überflutung (Bemessungspegelstand $-2,5$ m) zu schützen.

Geändert auf:

Tiefgaragen sind durch geeignete permanente und/oder mobile Einrichtungen vor Überflutung (Bemessungspegelstand HQ₁₀₀ zuzüglich 50 cm Freibord) zu schützen.

§ 6 (4)

Auflageentwurf:

Es sind höchstens 35 oberirdische PKW-Stellplätze zulässig. Diese sind innerhalb des ausgewiesenen Bereiches lt. Planwerk anzuordnen.

Geändert auf:

Es sind höchstens 35 oberirdische PKW-Stellplätze zulässig. Diese sind innerhalb des ausgewiesenen Bereiches lt. Planwerk anzuordnen. Nach höchstens 5 Stellplätzen in ununterbrochener Reihenfolge ist ein mittelkroniger Baum zu pflanzen.

§ 7 (1)

Auflageentwurf:

Die im Planwerk dargestellten Grünflächen, Baumpflanzungen und Baumbestände sind fachgerecht anzulegen und/oder auf Dauer zu erhalten. Geringfügige Abweichungen sind im Zuge der Bauplanung zulässig. Dabei hat jedoch die Baumanzahl mindestens den Eintragungen im Planwerk zu entsprechen.

Geändert auf:

Die im Planwerk dargestellten und in dieser Verordnung festgelegten Grünflächen...

§ 8 (5)

Auflageentwurf:

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Der am Grundstück vorhandene öffentliche Kanal (im Bereich der Privatstraße „Leonhardgürtel“) ist in seiner Längsachse beidseitig 3 m bebauungsfrei zu halten.

Geändert auf:

Die im Planwerk eingetragene Erschließungsstraße (Privatstraße „Leonhardgürtel“) ist in ihrer Längsachse beidseitig 4 m von jeder unter- und oberirdischen Bebauung frei zu halten.

Neu eingefügte Punkte:

§ 7 (2) Für Belange des Hochwasserschutzes sind im Nahbereich des Kroisbaches Abweichungen von den Baumerhaltungs- und Baumpflanzgeboten jedenfalls zulässig.

PLANWERK:

Die nördliche Begrenzung des Bereiches, in dem unterirdische Bauteile errichtet werden dürfen, wird so abgeändert, dass sich der Abstand zum Kroisbach erhöht.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 9.668 m² lt. Grundbuchauszug vom 21. Juni 2006 auf. Derzeit steht es im grundbücherlichen Eigentum der STEWEAG-STEAG GmbH.

Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

- 3.0 Stadtentwicklungskonzept
- 3.0 Flächenwidmungsplan, insbesondere einschließlich Deckplan 1 (Baulandzonierung) und Deckplan 3 (Hochwasser)
- Räumliches Leitbild
- Grünes Netz
- Situierung und Umgebung

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt östlich des Stadtzentrums zwischen der Elisabethstraße und der Leonhardstraße.

Der Gebietscharakter wird u.a. durch die Lage an dem breiten Straßenzug und der Allee der Elisabethstraße, einer dichten Wohnbebauung mit diversen Wohnblöcken im Westen, einer geschlossenen gründerzeitlichen Wohnbebauung im Norden und einer gründerzeitlichen Villenbebauung im Osten bestimmt.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden

Hier befindet sich der breite Straßenzug der Elisabethstraße. An dieser ist ab der Zufahrt zum Stewag-Steg-Areal Richtung Osten eine voll ausgebildete Platanenallee markant gegeben.

Richtung Westen besteht bis zur Kreuzung mit der Merangasse eine gründerzeitliche Blockrandbebauung (3.0 Flächenwidmungsplan: „Allgemeines Wohngebiet überlagert mit Kerngebiet“). Zwischen den Gartenflächen dieser gründerzeitlichen Bebauung und dem Planungsgebiet liegt der Bachlauf des Kroisbaches (dieser stellt die Fortsetzung des Mariatroster Baches dar). Der Bach verläuft in diesem Bereich gleichsam in einem künstlichen Gerinne und weist großteils hohe Ufermauern auf.

Im Süden

Hier ist an der Leonhardstraße das jetzige Direktionsgebäude der Energie Steiermark gegeben. Dieses Palais steht unter Denkmalschutz.

Im Osten

Es befinden sich hier große gründerzeitliche Villen auf Bauplätzen mit Gärten (3.0 Flächenwidmungsplan: „Allgemeines Wohngebiet“ 0,2 – 1,4).

Im Westen

Zwischen der Merangasse und dem Areal der Stewag-Steg befindet sich eine Wohnbebauung aus den 60er Jahren mit insgesamt 3 Wohnblöcken. Diese sind 8- bis 9-geschossig mit Flachdach gegeben. Richtung Planungsgebiet sind die Fassaden 8-geschossig ausgebildet. Die Abstände zur Grundgrenze Stewag-

Steg sind zum Teil nur gering (lt. Vermesserplan ca. 4,5 m) vorhanden (3.0 Flächenwidmungsplan: „Allgemeines Wohngebiet“ 0,2 - 1,4).

Im Nordwesten grenzt ein zweigeschossiges Garagengebäude direkt an das Areal Steweag-Steg an (in der Brandwand sind zwei Glasbausteinfenster vorhanden).

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Der Gebietsbereich ist annähernd eben, wobei im Bereich des Kroisbaches eine Geländeabsenkung mit unterschiedlicher Breite festzustellen ist.

Das Planungsgebiet ist gemäß dem vorliegenden Lage- und Höhenplan (Vermessungsbüro DI Dieter Irgang, Leibnitz) vom 05. April 2006 entlang seiner östlichen und südlichen Grenze als eben zu betrachten, während es nach Nordwesten (zum Bachlauf hin) leicht abfällt (Höhendifferenz ca. 2 m).

Diverser Baumbestand ist entlang des Bachlaufs des Kroisbaches, entlang der östlichen und westlichen Grenze und im südlichen Bereich vorhanden.

Gemäß der Beurteilung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 10.01.2007 sind mehrere Einzelbäume entlang des Kroisbaches und im östlichen Bereich der Liegenschaft erhaltenswert.

Am Planungsgebiet ist das Bürohaus der Steweag-Steg mit 10 Geschossen plus einem kleinen, zurückgesetzten Dachgeschoss vorhanden. Von Westen betrachtet ist das 1. Untergeschoss ebenso ersichtlich, somit weist das Bürohaus hier ein 11-geschossiges Erscheinungsbild auf.

Das Erdgeschoss des Bestandshochhauses liegt ca. 2m über dem natürlichen Gelände, so dass im Gebäudenahbereich lokale Geländemodellierungen vorhanden sind (Eingangsbereich mit Treppenanlage).

Weiters ist im Nordwesten ein quadratisches Gebäude mit 3 Geschossen situiert. Im Süden trennt ein 2-geschossiges Büro- und Betriebsgebäude das Planungsareal vom Grundstück mit dem Direktionsgebäude.

- Umwelteinflüsse

Das Planungsgebiet liegt teilweise in der HQ-30 und HQ-100 Zone des Kroisbaches. Zu diesem Thema liegen ein Gutachten der Hydroconsult GmbH, Graz, sowie zwei Gutachten des Zivilingenieurs DI Dr. Kratzer, Graz, vor:

Zusammenfassung Gutachten Hydroconsult (Zitat):

Das Grundstück 134/11 ist sowohl bei einem HQ₃₀ als auch bei einem HQ₁₀₀ des Mariatrosterbaches von Ausuferungen betroffen (siehe beiliegenden Lageplan und Querprofile).

Bei Baumaßnahmen im Bereich des 30-jährlichen Abflussraumes ist eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich. Bei Baumaßnahmen im 100-jährlichen Abflussraum ist im Baurechtsverfahren ein entsprechender Eigenschutz nachzuweisen.

Zitate Gutachten Dr. Kratzer vom 14.11.2006:

Die maximale Spielegellage bei einem HQ₁₀₀ wurde (...) mit 364,23 m ermittelt. (Es) sind unter dieser Hochwasserkote liegende Bauteile (z.B. Tiefgarage) als wasserdichte Wanne auszuführen. Die Zufahrt in die Tiefgarage (...) sollte daher durch eine Schwelle, die mindestens 50cm hoch ist, geschützt werden. Dies kann durch eine entsprechende Gestaltung oder durch einen mobilen Hochwasserschutz (Alu-Wände) erfolgen.

Durch die geplanten Baumaßnahmen kommt es zu kleinräumigen Veränderungen der Abflusssituation. Der Verlust an Retentionsraum durch Geländeanhebung kann als gering bezeichnet werden. Auch die Änderungen in der Wasserspiegellage sind gering und liegen im Bereich der Rechengenauigkeit. Somit besteht aus wasserbautechnischer Sicht gegen die Errichtung des Zubaus und der Tiefgarage unter Berücksichtigung der o. a. Bedingungen kein Einwand.

Zitat Gutachten Dr. Kratzer vom 06.04.2007:

*Mit den oben beschriebenen Maßnahmen (Geländeabsenkung im linken Vorland, Entfernen des abflusshemmenden Bewuchses) zeigt die Berechnung, dass trotz der Einschränkung des linksufrigen Vorlandabflusses durch die Tiefgarage **die Spiegelhöhen sowohl bei HQ₁₀₀ als auch bei HQ₃₀ tiefer liegen werden**. Damit ist keine Beeinträchtigung der Anrainer zufolge des Hochwasserabflusses zu erwarten.*

Das letztgenannte Gutachten basiert einerseits auf einer detaillierten Vermessung des Bachbettes und seiner unmittelbaren Umgebung und andererseits auf den fertiggestellten Einreichplänen des Büro Giselbrecht bzw. dem vorliegenden 02.09.0 Bebauungsplan.

Die Stellungnahme der Abteilung für Grünraum und Gewässer vom 31.07.2006 bezieht sich u.a. auf das SACHPROGRAMM GRAZER BÄCHE, welches die Errichtung eines Retentionsbeckens am Oberlauf des Mariatrosterbaches vorsieht. Durch diese Maßnahme wird es im gegenständlichen Bereich zu einer Verringerung der Hochwassergefahr kommen (Rückzug der künftigen HQ₁₀₀-Linie ungefähr auf die Lage der heutigen HQ₃₀-Linie).

Der Baugrenzlinienverlauf (einschließlich der getroffenen Festlegungen für unterirdische Gebäudeteile) sichert darüber hinaus den Zugang zum Bachlauf, beispielsweise für Instandhaltungen und Pflegearbeiten.

- Erschließung/Verkehr

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt direkt über die Elisabethstraße. Bezüglich der Leistungsfähigkeit dieser Anbindung liegt eine verkehrstechnische Untersuchung der IKK ZT-OEG, Graz, vor (Zitate):

(...) Sowohl für die Zu- als auch Abfahrt der Steweag-Steg sind in der Vormittagsspitze ausreichende Leistungsfähigkeitsreserven vorhanden.

(...) In der Nachmittagsspitze sind ebenfalls ausreichende Leistungsfähigkeitsreserven in der Zu- und Abfahrt der Steweag-Steg vorhanden.

(...) Insgesamt kommt es durch die Anbindung der Steweag-Steg zu keiner Beeinträchtigung der Flüssigkeit des Verkehr auf der LB65 Elisabethstraße.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 150m Radius (max. 200m Gehweglänge) gegeben:

- Buslinien 39 und 63, Haltestelle in der Merangasse, sowie Buslinie 41, Haltestelle in der Elisabethstraße, jeweils ca. 15-Minuten-Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Straßenbahnlinien 1 und 7, Haltestelle in der Leonhardstraße, ca.7- bzw. 12-Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Regionalbus-Korridore 200 (Richtung Gleisdorf / Weiz / Birkfeld), 300 (Richtung Gleisdorf / Hartberg / Pinggau) und 400 (Richtung Gleisdorf / Ilz / Fürstenfeld) in der Elisabethstraße

Eine in Tempo 30-Straßen geführte Radroute erschließt das Planungsgebiet sowohl von Norden (Strassoldogasse) als auch Süden (Leonhardgürtel); bislang wurde Fußgängern und Radfahrern der Durchgang bzw. die Durchfahrt durch das Planungsgebiet mit zeitlichen Einschränkungen freiwillig gestattet.

Künftig ist ein grundbuchsfähiges Servitut für den im Planwerk eingetragenen Geh- und Radweg einzuräumen. Zeitliche Einschränkungen für die öffentliche Nutzung sind möglich; eine Offenhaltung an Wochentagen von 6 bis 20 Uhr muss gewährleistet sein. Diese Bestimmung steht in Einklang den Zielen des „Grünen Netzes“ (vgl. oben: Punkt 1).

Eine Beschlussfassung des 02.09.0 Bbauungsplanes durch den Gemeinderat erfolgt erst nach Abschluss einer entsprechenden Vereinbarung.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen. Der am Areal vorhandene öffentliche Mischwasserkanal ist bei der Bebauung zu berücksichtigen (keine Überbauung).

Gemäß Karte 3 zum 3.0 Flächenwidmungsplan liegt das Planungsgebiet in einem Fernwärme-Vorranggebiet.

Dienstbarkeiten und Servitute gemäß dem Grundbuchsauzug vom 21. Juni 2006:

- Gehen und Fahren über Grundstück 148/2 zugunsten 148/3
- Unterirdische Rohrleitungen und Schächte auf den Grundstücken 134/11, 134/13 und 150/3 zugunsten der Grazer Stadtwerke

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2ff der VO)

Die Baufluchtlinien sichern die Ergänzung des kubischen Hochhausbaukörpers im Sinn eines klaren Gesamtvolumens sowie die Fortführung der im Bestand unterbrochenen Blockrandbebauung. Die Baugrenzl原因en begrenzen das mögliche Neubauvolumen nach Norden und Süden; der Solitärcharakter des Hochhauses kann nicht durch zusätzliche Hauptgebäude oder ausufernde Anbauten geschwächt werden.

Eine Erhöhung des Bestandsgebäudes wird durch Baugrenzl原因en und eine Höhenbeschränkung auf ein geringfügiges Maß eingeschränkt (Nachbarschaftsschutz). Die Festlegungen gelten für Zubauten zum Bestand; die Errichtung eines Neubaus in derselben Kubatur (und insbesondere Höhe) wird nicht ermöglicht (§3 (1)).

Auch das Ausmaß von unterirdischen Gebäudeteilen wird durch Baugrenzl原因en geregelt, wobei im Vergleich zum Auflageentwurf die Belange des Hochwasserschutzes verstärkt Berücksichtigung finden (vergrößerter Abstand zum Kroisbach). Weiters werden im Verordnungstext Festlegungen im Hinblick auf die Hochwassersicherheit im Sinne des Eigenschutzes sowie die Eingrünung dieser Gebäudeteile getroffen.

Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes werden große, derzeit als Parkplatz genutzte oder bebaute Flächen entsiegelt, begrünt und bepflanzt.

Unabhängig von den Bauflucht- und Baugrenzl原因en gelten die Abstände gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz 1995.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Die Hauptzufahrt erfolgt von der Elisabethstraße aus. Die ungefähre Lage der inneren Erschließungsstraße (Zufahrt zur Tiefgarage, zu den oberirdischen Stellplätzen sowie zum Palais Herberstein) wird planlich so festgelegt, dass es zu einer minimierten Belastung für die westlich benachbarte Wohnbebauung kommt.

Im Bereich dieser Privatstraße Leonhardgürtel wird eine 8 m breite Trasse für eine allfällige spätere Straßenbahnführung von jeder ober- und unterirdischen Bebauung frei gehalten (§ 8 (5)).

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 6 der VO)

Entsprechend den Zielsetzungen des 3.0 Stadtentwicklungskonzeptes (vgl. Punkt 1) wird eine Tiefgarage vorgeschrieben und die freie Parkierung in ihrem Ausmaß und ihrer räumlichen Anordnung beschränkt. Für beides werden Grüngestaltungsmaßnahmen festgelegt, für Tiefgaragen darüber hinaus ein entsprechender Hochwasserschutz.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 7 der VO)

Die Qualität der im Planwerk enthaltenen Begrünungen und Bepflanzungen wird im Verordnungstext detailliert geregelt. Die Höhenvorschrift für die Erdschüttung über unterirdischen Gebäudeteilen ermöglicht entsprechende Baumpflanzungen und trägt der Geländeneigung (Höhendifferenz zwischen natürlichem Gelände entlang des Baches und Eingangsniveau Hochhaus) Rechnung.

Im Vergleich zum Auflageentwurf werden – entsprechend einer Stellungnahme der Abteilung für Grünraum und Gewässer – für den Bereich oberirdischer Parkplätze Baumpflanzungen vorgeschrieben (§6 (4)).

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 und 9 der VO)

- Der 02.09.0 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 Stadtplanes 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.
- Weitere Festlegungen über diesen Bebauungsplan hinaus können im Baubewilligungsverfahren getroffen werden.

Ab der Kundmachung im Amtsblatt wird der Bebauungsplan rechtswirksam sein und im Stadtplanungsamt zur allgemeinen Einsicht aufliegen.

Für den Gemeinderat:

(D.I. Michael Redik)