

A 14-K-900/2006-13

Graz, am 23.6.2006

Dok: \06.11.0\Erl-Be\Beschl.

Schenn/Hö

06.11.0 Bebauungsplan
Conrad von Hötendorf-Straße -
Obere Bahnstraße
VI.Bez., KG. Jakomini

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Messecenter Graz Infrastruktur- und Stadtteilentwicklungsgesellschaft hat mit Schreiben vom 8.11.2005 den Antrag gestellt, für den Bereich des „Sportklubplatzes“ einen Bebauungsplan zu erstellen. Die Firma Styria Medien AG ist an der Errichtung eines Firmensitzes / Bürohauses an diesem Standort interessiert. Für die Erdgeschosszone sind auch Geschäftsnutzungen und Restauration angedacht. Neben der Festlegung der Rahmenbedingungen für den Städtebau, sind mit Ausbildung eines „Messeplatzes“ westlich der Conrad von Hötendorf-Straße, eine geordnete Verkehrserschließung des Areals samt Verbesserung der Geh- und Radwegerelationen sowie die Berücksichtigung der kleinklimatischen Situation die zu lösenden Themen.

Im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz ist das ca. 21.950 m² große Planungsgebiet als „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiet ausgenommen Einkaufszentren“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 bis 2,5 ausgewiesen.

Vor der Erteilung von Baubewilligungen ist gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) durch Verordnung ein Bebauungsplan zu erlassen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet einen Verdichtungsbereich im Sinne einer Zone neuer Urbanität anzustreben und zu entwickeln. Mit der neuen Stadthalle hat der Bereich der Messe bereits eine städtebauliche Aufwertung erfahren.

Städtebauliche Verdichtungsbereiche wurden im **Räumlichen Leitbild Graz** Kapitel 5.3. - Verdichtung durch vertikale Akzente - dort festgelegt, wo Verknüpfungen zwischen überörtlichen Bahnlinien und innerstädtischen Verkehrslinien des öffentlichen Verkehrs eine besondere Lagegunst bewirken.

An diesen Standorten sollen Konzentrationen von tertiären Nutzungen, die sich auch stadträumlich manifestieren, angesiedelt werden.

Solche Standorte wurden entsprechend des Räumlichen Leitbild restriktiv festgelegt, wobei das Umfeld der Grazer Messe und des Ostbahnhofes solche Standorte ausweisen.

Seit den 90iger Jahren gab es Bemühungen, den Bereich Graz – Südost von der Messe über die Conrad von Hötzendorf-Straße bis zum Stadion zu strukturieren bzw. zu entwickeln. Daher wurde dieses Gebiet einer intensiven städtebaulichen Untersuchung unterzogen und daraufhin eine städtebauliche Studie – „Räumliches Leitprojekt – Der Messequadrant“ erstellt.

Im Folgenden wird daraus auszugsweise zitiert (alle Zitate in *Kursivschrift*):
„Der Messequadrant“ ist die Bezeichnung für ein städtebauliches Hoffungsgebiet in zentraler Lage von Graz (gemeint sind der Bereich der Grazer Messe und die angrenzenden disponiblen Baulandflächen).

Das Gebiet bietet alle Voraussetzungen, um Arbeiten, Wohnen, Freizeit und Erholung sowie modernste Kongress- und Veranstaltungsmöglichkeiten in zentraler Stadtlage zu vereinen.

Mit der Stadtteilentwicklung - Messequadrant - kann der Abwanderungstendenz von Bewohnern und Wirtschaft ein attraktives Angebot in und für Graz entgegengestellt werden.

Das Gebiet des Messequadranten weist folgende für eine aktive Stadtentwicklung prädestinierte Fakten auf:

Zentrumsnähe mit bester öffentlicher Erschließung

Hoher Grünbestand und die Nähe zur Erholungsachse Mur

Neue, qualitätsvolle Stadthalle mit Strahlkraft

Beste städtische „Repräsentationsadresse“ – Erschließungsachse Conrad von Hötzendorf-Straße

Einbettung in vitale Wohnbezirke

Angebot neuer Messe-, Kongress- und Veranstaltungsaktivitäten

Ansiedlungschancen für affine Nutzungen

Anzustrebende Umsetzung der Potentiale:

Verkehr:

Verlängerung der Straßenbahnlinie 4

Regionalbahnausbau

Ausbau des Geh- und Radwegenetzes

Schaffung dauerhafter Öffnungen von Durchgängigkeiten

Großzügige Zufahrten zu den Arealen

Der öffentliche Raum:

Erweiterung des öffentlich nutzbaren Raumes

Verbesserter benutzerfreundlicher urbaner Stadtraum

Ergänzung des Grünbestandes bzw. Anlegung von Baumreihen

Erweiterung des bestehenden Messeplatzes

Die Stadtgestalt:

Repräsentatives Erscheinungsbild durch Setzen stadtgestaltprägender Elemente insbesondere eine baulichen Höhenentwicklung - Hochhaus - gegenüber der Stadthalle / Messeturm

In den letzten Jahren sind Hochhäuser auch in Europa wieder ein Thema geworden – emotional, wirtschaftlich wie auch städtebaulich und architektonisch. Das bedeutet im Allgemeinen einen Standort mit besonderer Bedeutung und Funktion in der Stadt (sowie wesentlich geringere Gebäudehöhen als im amerikanischen oder im asiatischen Raum).

Das äußere Hauptmerkmal des Hochhauses, die Höhe, ist dementsprechend von den lokalen Standorten geprägt und örtlich ausverhandelt. Im Räumlichen Leitprojekt wird der neue Messeplatz gegenüber der Stadthalle für ein „Messehochhaus“ definiert. Aufgrund der Auswirkungen einer derartigen Bebauungsform auf die Stadtgestalt, die Funktion im direkten Umfeld sowie auf die Gebäude in der Nachbarschaft (Beschattung) ist dieses Thema ein wesentlicher Bestandteil des Räumlichen Leitprojektes.

Unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen welche im Bebauungsplanverfahren festzulegen sind bzw. im Bauverfahren zu konkretisieren sind, kann aus der Errichtung eines „Messehochhauses“ ein öffentlicher Mehrwert für soziale, stadtstrukturelle, stadtgestalterische und wirtschaftliche Belange geschöpft werden.

Von der Architektur Consult ZT GmbH Graz wurde ein Vorentwurf eines Bebauungsplanes vorgelegt. Nach mehreren Diskussionsrunden und Überarbeitungen dieses Entwurfes unter Beiziehung des Bauinteressenten, Fachbeamten und externen Experten aus dem Bereich Verkehr, Städtebau und Klimatologie erfolgte die endgültige Ausformulierung des jetzt vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes.

Für ein Verkehrserschließungsgutachten zeichnet die Ziviltechnikergesellschaft Sammer & Partner, insbesondere Dipl.-Ing. Dr. Gerald Röschel. Zur Beratung bei der Abklärung von städtebaulichen Fragen wurde Architekt Dipl.-Ing. Andreas Kleboth vom Stadtplanungsamt beauftragt. Eine stadtklimatologische Stellungnahme von Univ. Prof. Dr. Reinhold Lazar wurde eingeholt.

Der Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 26.4.2006 über die beabsichtigte Auflage des 06.11.0 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 11.5.2006.

Die grundbücherlichen Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplangebiet und die Eigentümer 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 22.5.2006 durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 12.5.2006 bis 23.6.2006 langten 8 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 06.11.0 Bebauungsplan im folgenden Punkt geändert:

VERORDNUNG:

Dem § 7 BEBAUUNGSDICHTE wird beigefügt: Für die Errichtung von Hochhausgeschossen ist eine Überschreitung....(ansonsten gleichbleibend).

§ 7 lautet nun:

„Für die Errichtung von Hochhausgeschossen ist eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und in § 2 der in der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baugrenzlinien, Gebäudehöhen etc.) bis höchstens 2,9 zulässig.“

Diese Änderung hat keine Rückwirkungen auf Dritte.

2. Verordnungen und gesetzliche Bindungen

2.1 3.0 Stadtentwicklungskonzept:

Gemäß 3.0 Stadtentwicklungskonzept ist der Gebietsbereich als „Handels-schwerpunkt am übergeordneten Straßennetz“ an der Nahtstelle zur „Sonderfläche für öffentliche Einrichtungen - Messe“ ausgewiesen.

Stadtentwicklungskonzept

Kapitel *Funktionelle Gliederung*:

Großflächige Einrichtungen in verkehrsgünstiger Lage mit regionaler bzw. über-regionaler Versorgungsfunktion.

2.2 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

Das Bebauungsplanungsgebiet liegt gemäß 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz im „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,3 bis 2,5.

Bedingt durch die sechste Änderung 2005 des Flächenwidmungsplanes, rechtswirksam mit 1.6.2006 gelten „Kern-, Büro- und Geschäftsgebiete“ gemäß § 23 Abs. 5 lit. c Stmk. ROG 1974 in der Fassung LGBl. 97/2002 nunmehr als „Kerngebiet“ gemäß § 23 Abs. 5 lit. c Stmk. ROG 1974 in der Fassung LGBl. 13/2005.

Längs der nördlichen Grenze ist gemäß dem Flächenwidmungsplan eine „Verkehrsfläche“ auf privatem Grund ausgewiesen.

Deckpläne und Karten:

Baulandzonierung (Deckplan 1):

Pflicht zur Erstellung einer Bebauungsplanung zur Sicherung einer geregelten Siedlungsentwicklung.

Verkehrslärmkarte (Karte 2):

Conrad von Hötendorf-Straße 70-75 dB

Obere Bahnstraße 45-50 dB und 50-55 dB Schienenlärm

Versorgung mit Fernwärme und Erdgas (Karte 3):

Erschlossenes Gebiet mit Fernwärme

Räumliches Leitbild (Karte 4):

Pkt. 5.2.15 *„Entwicklungszone ohne eng definierte Nutzung“* bzw.

Pkt. 5.3. *„Verdichtung durch vertikale Akzente“.*

Die Ausweisung der Entwicklungszonen ohne eng definierte Nutzung soll die Entwicklungschancen großflächiger Baulandreserven zur Anpassung an zukünftige zum Teil noch nicht absehbaren Bedarf absichern.

„Sondergebiete für öffentliche zentrale Einrichtungen – Messe“ sind definiert als: *Bereiche für großvolumige und gebietsprägende Bauanlagen mit einem hohen Anteil an öffentlich zugänglichen Räumen und qualitätsvoller Gestaltung der Außenräume, urbaner Charakter und Merkzeichenfunktionen.*

Pkt.5.3. *„Verdichtung durch vertikale Akzente“:*

Wurden dort festgelegt, wo Verknüpfungen zwischen überörtlichen Bahnlinien und innerstädtischen Verkehrslinien des öffentlichen Verkehrs eine besondere Lagegunst bewirken.

An diesen Standorten sollen Konzentrationen von tertiären Nutzungen, die sich auch stadträumlich manifestieren, angesiedelt werden.

Solche Standorte wurden entsprechend des Räumlichen Leitbild restriktiv festgelegt, wobei das Umfeld der Grazer Messe und des Ostbahnhofes solche Standorte ausweisen.

2.3 Räumliches Leitbild - Der Messequadrant:

Festzustellen ist, dass das Bebauungsplanungsgebiet wesentlicher Bestandteil dieser städtebaulichen Studie ist.

Die Achse Conrad von Hötzendorf-Straße und jene disponiblen Flächen im unmittelbaren Umfeld bilden zusammen mit dem Messeareal die Möglichkeit einen Stadtteil mit eigener Identität und Entwicklungspotential zu schaffen. Angesichts der jetzigen, heterogenen Bebauung kommt der Freiraumgestaltung eine besondere Bedeutung bei der Herausbildung einer eigenständigen Identität zu.

Im Zusammenhang mit der Dispositionsfläche – Sportklubplatz sind folgende Potentiale anzuführen:

Bauliche Höhenentwicklung (Akzentsetzung) gegenüber der Stadthalle

Erweiterung des bestehenden Messeplatzes

Ergänzung des öffentlichen Stadtmobils

Schaffung von Grünbereichen

Ergänzung im Fußwegenetz

Ausbau im Radwegenetz

Durchgängigkeit in Richtung Messeplatz

(im weiteren siehe die Ausführungen dazu auf Seite 2 und 3)

2.4 Das Grüne Netz: Maßnahmen - Strategien:

Die in dieser Studie vorgeschlagenen Maßnahmen werden im Bebauungsplan zur Gänze berücksichtigt

3. Bestandssituation, Lage und Erschließung

3.1 Planungsgebiet, städtebauliche Umgebung und Rahmenbedingungen:

Das Gesamtausmaß des Planungsgebietes beträgt ca. 21.950 m².

Das Planungsgebiet steht im Eigentum der Messecenter Graz Infrastruktur- und Stadtteilentwicklungsgenossenschaft GesmbH.; ausgenommen die Grundstücke 939/5 im Ausmaß von 293 m² welche im Eigentum von Georg Georgi, Majhen Zorka und Pretner-Georgi Christine bzw. Majhen Sora stehen. Das Grundstück 939/6 im Ausmaß von 79 m² steht im Eigentum des Georg Georgi.

Die Bestandsgebäude im Bereich des Bebauungsplanungsgebietes werden demoliert, der Erwerb der angeführten Grundstücke 939/5 und 939/6 zur Integration in das Gesamtprojekt ist in Verhandlung.

Kleinräumige Umgebung:

Das Bebauungsplanungsgebiet liegt westlich der Conrad von Hötzendorf-Straße und östlich der ÖBB-Bahntrasse. Weiter östlich folgt eine Kleingartensiedlung, daran anschließend hochgeschossiger Wohnbau.

Im Süden grenzen die Bürogebäude C v Hötzendorf-Straße 84 und 86 an. Diese Gebäude weisen Gebäudehöhen von ca. 27,0 bzw. ca. 24,5 m auf. Weiter südlich im Bereich der Kreuzung Fröhlichgasse/ C v Hötzendorf-Straße befindet sich eine Tankstellenanlage.

Nördlich des Planungsareals bestehen die Gebäude C v Hötzendorf-Straße 68, 68a und 66, welche von dieser erschlossen werden. Die Gebäudehöhen schwanken von ca. 9,0 m bis ca. 18,50 m. Am Schönaugürtel bestehen die Wohngebäude 58-66 in geschlossener Bauweise mit Gebäudehöhen von ca. 17,50 m und Firsten von ca. 23,0 m.

Im Bereich der Oberen Bahnstraße befinden sich 2 bis 4-geschossige Wohngebäude in zumeist geschlossener Bauweise.

Die Messehalle weist ein weit auskragendes Vordach in der Höhe von ca. 19,0 m und eine Gesamthöhe von ca. 24,0 m auf. Der nördlich der Messehalle angebaute, quadratische Bürotrakt erreicht eine Gebäudehöhe von ca. 32,0 m.

3.3 Infrastruktur – Ver- und Entsorgung:

Die technische Infrastruktur, inklusive Fernwärme ist zur Gänze gegeben.

3.4 Verkehrliche Erschließung:

a) Straßenmäßige Erschließung:

Das Bebauungsplanungsgebiet liegt im öffentlichen Gemeindestraßennetz

Die Conrad von Hötendorf-Straße und die Obere Bahnstraße sind Gemeindestraßen.

Im Westen des Bebauungsplanungsgebietes verläuft ein Fuß- und Radweg.

b) Öffentliche Verkehrsmittel:

Das Planungsareal ist durch die Tramlinie 4 und 5 erschlossen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bebauung, Maß der baulichen Nutzung:

Planungsidee / Messeplatz:

Als Planungsidee und Reaktion auf die Stadthalle (großflächiges, liegendes Bauvolumen) und das auskragende Dach mit dem darunter befindlichen öffentlichen Messeplatz wird auf der gegenüberliegenden Straßen (also im Bebauungsplanungsgebiet) durch Zurückweichen der möglichen Bauvolumina ein Pendant bzw. eine Weiterentwicklung angestrebt und damit eine beidseitige Ausweitung der Conrad von Hötendorf-Straße erreicht. Dieser (neue) Vorplatz soll einen urbanen Charakter aufweisen und ist auf eine Fläche von ca. 110 m x 20 m in Summe also auf ca. 2.200 m² ausgelegt.

Die Ausbildung eines vertikalen Akzentes an dieser Stelle, stellt eine städtebauliche Reaktion in Form eines, die Stadtgestalt prägenden Elementes dar. Die Begründung dafür ist in der städtebaulichen Studie *Städtebauliches Leitprojekt – Der Messequadrant* ausführlichst dargelegt. Daraus werden die wesentlichen Inhalte auszugsweise im Pkt. 1 des Erläuterungsberichtes angeführt.

Die, den hochgezonten Bereich umfassende Sockelzone stellt als solche, den Bezug zum Hochhaus bzw. zur umgebenden Bebauung her.

Festlegungen im Planwerk:

Die am Bauplatz mögliche Baumasse gliedert sich in einen Bereich einer Sockelzone mit der maximalen Gebäudehöhe = Gesamtgebäudehöhe von 24,0 m und in einen Hochhausbereich mit der maximalen Gebäudehöhe von 60,0 m.

Gebäudeabstände Sockelzone zu den Bebauungsplangrenzen:

Der Sockelzonenbereich weicht im Norden 16,0 m, im Nordwesten 10,0 m und im Osten 20,0 m von den Bebauungsplangrenzen ab.

Gebäudeabstände Hochhaus zu den Bebauungspiangrenzen:

Die einen „vertikalen Akzent“ ermöglichende Zone weicht im Südwesten 10,0 m, im Süden 16,0 bzw. 20,0 m, im Osten 1,0 m bzw. 20,0 m und im Norden 66,0 m von den Bebauungspiangrenzen zurück.

Festlegungen in der Verordnung:

§ 4 Verkehrsanlagen:

Zur Herstellung von öffentlichen Flächen (Straße, Geh- und Radwege, Grünstreifen) werden in Summe ca. 2.700 m² benötigt.

§ 7 Bebauungsdichte

Im Zusammenhang mit der Lage des Bauplatzes, ausgewiesen als **Standort für einen vertikalen Akzent - städtebauliche Schwerpunktsetzung, Lage an einer der stadträumlich wichtigsten Verkehrsachse** und in Zusammenhang mit der sich aus der örtlichen Situation und Ausbildung der Stadthalle samt Stadthallenvorplatz ergebenden **Platzsituation**, ist die Ausschöpfung der Bebauungsdichte bis zum maximalen Ausmaß von 2,9 zulässig.

§10(2)

Hinsichtlich der Ausbildung von Hochhausgeschossen beträgt die maximale Bruttogeschossfläche maximal 1.800 m².

§10(3)

Lage des Hochhauses im Bebauungsplanungsgebiet:

Aus den städtebaulichen Überlegungen -

Räumliche Beziehung zur Stadthalle („großflächig, liegende Baumasse“)

Markante Linienführung des Stadthallenvordaches

Minimierung der Beschattung von Nachbarliegenschaften

- ist die Errichtung der vertikalen Dominante, so weit als möglich im Süden des Bebauungsplanungsgebietes anzusiedeln.

4.2 Stadtklimatologie:

Im § 11 der Verordnung sind Festlegung aus stadtklimatologischer Sicht festgelegt:

Zur Frage der Stadtklimatologie wurde ein Gutachten von Univ. Prof. Dr. Reinhold Lazar eingeholt (Zitate auszugsweise):

Die Höhe des geplanten Gebäudes spielt nur eine untergeordnete Rolle, da in der Höhe eine Umströmung des Gebäudes erfolgt, die mit zunehmender Höhe über Grund besser erfolgt, da ja auch die Windgeschwindigkeiten mit der Höhe zunehmen.

Es ist sogar besser, bei der Planung die anderen zusätzlich geplanten Gebäude (mit bis zu 6 Geschossen) entsprechend der Richtlinie (planerische Empfehlungen) in der Karte der planerischen Hinweise in Hinblick auf eine günstige Durchlüftung zu gestalten und eventuelle Bauflächenverluste über die Höhe des Hochhauses zu kompensieren.

Für die Rahmenbedingungen der Bebauungsplanung ergeben sich somit folgende Aspekte:

- 1) *Die Form von Hochhäusern ist so zu wählen, dass windbedingter Strömungswiderstand minimiert wird.
Die Hauptachse von Hochhäusern ist in die Hauptwindrichtung, inkludierend einen Spielraum von höchstens 45°, ausgehend von Nord-Süd bis Nordwest-Südost, auszurichten. Andernfalls ist im Baubewilligungsverfahren ein klimatologisches Gutachten zum Projekt vorzulegen.*

- 2) *Flachdächer bis zur Gebäudehöhe von 24,00 m, sind in Summe zu mindestens 50% der Fläche zu begrünen und auf Dauer begrünt zu erhalten. Davon ausgenommen sind Terrassen, Dachkonstruktionen als Glaskonstruktionen sowie Ausbildungen technischen Erfordernisses wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser, Vordächer u.dgl.*

4.3 Verkehrsfunktionen:

Zur Frage der Verkehrserschließung des Bebauungsplanungsgebietes wurde ein verkehrstechnisches Gutachten von ZIS + Verkehrsplanung Sammer & Partner, Dr. Dipl.- Ing. Röschel eingeholt.

Hierin wurde die verkehrstechnische Beurteilung inklusive des Leistungsfähigkeitsnachweises erbracht.

In sämtliche verkehrsplanerische Fragen war das Amt für Verkehrsplanung einbezogen.

Die Verkehrstechnische Stellungnahme auszugsweise zitiert:

Im Bereich des Sportklub-Platzes ist die Errichtung eines Bürogebäudes geplant, am angrenzenden Stadtwerke-Grundstück eine Wohnbebauung. Für diese neuen Nutzungen wurde, aufbauend auf vorhandenen Überlegungen der Stadt Graz und der Messe Graz (Verkehrskonzept Messequadrant 2004), die zusätzliche Verkehrsbelastung durch die neuen Nutzungen ermittelt und die Verkehrserschließung geplant.

Die Erschließung des Sportklub-Platzes soll über die Obere Bahnstraße und über eine Zufahrt von der Conrad von Hötzendorf Straße (Zufahrt aus allen Richtungen, Ausfahrt nur nach Süden) erfolgen.

Die interne Erschließung erfolgt über eine Verbindungsstraße entlang der Bahn.

Eine Überprüfung der Leistungsfähigkeit (inklusive der zusätzlichen Verkehrsbelastungen durch die neuen Nutzungen) hat ergeben, dass die Kreuzung Schönaugasse – Schönaugürtel und die Kreuzung Zufahrt Sportklub-Platz – Conrad von Hötzendorf Straße auch unter Berücksichtigung einer entsprechenden Koordinierung für die geplanten Nutzungen ausreichend leistungsfähig sind. Bei der Detailplanung der VLSA Sportklub-Platz-Zufahrt – Conrad von Hötzendorf Straße ist darauf zu achten, dass diese mit der VLSA Conrad von Hötzendorf Straße – Fröhlichgasse koordiniert wird, um Behinderungen und KFZ-Rückstau zu vermeiden.

Die zusätzliche VLSA (bzw. die Verschiebung der bestehenden Fußgänger-Druckknopfampel) stellt eine zusätzliche Störung des Verkehrsablaufes in der Conrad von Hötzendorf Straße dar. Durch die berechnete Leistungsfähigkeit und die vorgeschlagene Koordinierung der neuen Anlage mit der VLSA an der Kreuzung Conrad von Hötzendorf Straße – Fröhlichgasse können diese Störungen des Verkehrsablaufes gering gehalten werden.

Festzustellen ist: Ein Durchstich von der Oberen Bahnstraße zur C. v. Hötzendorf-Straße ist derzeit nicht vorgesehen.

Der Geh- und Radweg im Bereich der C v Hötzendorf-Straße wird im Süden mit dem Bebauungsplanungsgebiet und nach Westen weiterführend, mit dem Nord-Süd verlaufenden Geh- und Radweg zusammengeschlossen.

Verkehrsfläche im Norden des Bebauungsplanungsgebietes – auf privatem Grund:

Längs der nördlichen Grenze ist eine „Verkehrsfläche“ auf privatem Grund ausgewiesen. Diese im Flächenwidmungsplan eingetragene Verkehrsfläche wird auf Grund der im Bebauungsplan festgelegten (neuen) Erschließung mit öffentlichem Gut, aufgelassen – siehe folgende Rechtsgrundlage:

3.04 Änderung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

Gemäß 3.04 Änderung wurde § 7 des Verordnungswortlautes zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 um den Absatz 5 ergänzt:

„Für aufgelassene oder rückübereignete Teile von Landes- oder Gemeindestraßen und öffentlichen Interessentenwegen gilt als zeitliche Nachfolgenutzung die jeweils angrenzende, in der graphischen Darstellung ausgewiesene Baugebiets- oder Freilandnutzung. Unterschiedliche angrenzende Nutzungen gelten bis zur Mitte des ursprünglichen Straßenquerschnittes.“

4.4. Freiflächen, Grünflächen, Grünraumgestaltung:

Hinsichtlich der Grünfestlegungen wird auf § 13 der Verordnung zum Bebauungsplan hingewiesen:

Mit Baumreihen bepflanzte Grünstreifen begleiten die im Planwerk eingetragenen Erschließungswege.

Decken von Tiefgaragen sind so auszubilden, dass eine Begrünung und Bepflanzung von darüber liegenden Freiflächen sichergestellt ist. Das kann massive Erdschüttung von 70 cm bis maximal bis 150 cm, je nach Bepflanzungsmaßnahme bedeuten.

Flachdächer sind entsprechend § 11 (2) der Verordnung zu begrünen.

5. Städtebauliche Kenngrößen:

(Flächen in ca. – Angaben)

Fläche des Planungsgebietes: 21.950 m²

Verwendungszweck: „Kerngebiet“

Bebauungsdichte: höchstens 2,9

Zur Herstellung von öffentlichen Flächen benötigte Flächen: 2.700 m²

Bebauungsplanungsgebiet nach Abzug des öffentlichen Gutes: 19.250 m²

maximale Bruttogeschossfläche: 55.825 m²

Bebauungsgrad: höchstens 0,75, ist gleich 14.437 m²

traufenseitige Gebäudehöhe: max. 24,00 m bzw. 60,00 m

6. Allgemeines:

Der 06.11.0 Bebauungsplan „Conrad von Hötendorf-Straße – Obere Bahnstraße“ enthält ein Planwerk im Maßstab 1:500 auf Basis des digitalen Stadtplanes von Graz.

Der Plan ist als farbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen Grünpflanzungen betreffend, in grüner Farbe dargestellt sind.

Für den Gemeinderat:

(Dipl.-Ing. Michael Redik)