

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiterin: DI Elisabeth Mahr

BerichterstatteIn:.....

GZ: A14 – 015113/2013 - 0023

Graz, 12.12.2013

06.20.0 „Conrad-von-Hötzendorf-Straße - Ulrich-Lichtenstein-Gasse - Johann-Sebastian- Bach-Gasse“

VI. Bez., KG Jakomini,
VII. Bez., KG Liebenau

Beschluss

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 63 Abs. 1 und 3
Stmk. ROG 2010

Erfordernis der einfachen
Stimmenmehrheit
gem. § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches
Raumordnungsgesetz 2010
Mindestanzahl der Anwesenden: 25
Zustimmung von mehr als der ½ der
anwesenden Mitglieder des Gemeinderates
Raumordnungsgesetz

Ausgangslage

Eigentümer der Liegenschaften KG Liebenau, Gst.Nr.: 245/1 und 245/2, sowie KG Jakomini Gst.Nr. 2241/4 und 2241/5: 6B47 Ulrich Lichtensteingasse 8 GmbH & Co KG.

Eigentümer der Liegenschaften KG Jakomini, Gst.Nr.: 2241/1 und 2241/10: Frau Elfriede Wallner und Frau Irmgard Fallner.

Die 6B47 Ulrich Lichtensteingasse 8 GmbH & Co KG ersuchen um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 12 281 m² auf.

Gemäß 3.18 Flächenwidmungsplan 2002 – 18. Änderung 2011 der Landeshauptstadt Graz ist der überwiegende Bereich als „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 bis 2,5 ausgewiesen. Lediglich die Grundstücke KG Jakomini, Gst.Nr.: 2241/1 und 2241/10 sind als Gewerbegebiet mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 1,5 ausgewiesen.

Für dieses Kerngebiet wurde die Verkaufsfläche für ein mögliches EZ 1 „Einkaufszentrum 1“ mit höchstens 2.500 m² festgelegt. (siehe Verordnungstext zum 3.18 Flächenwidmungsplanänderung)

Im Zuge der 3.18 Flächenwidmungsplanänderung wurde die **Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes** verordnet.

Zielsetzungen:

Gemäß des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes / Entwicklungsplanes von Graz liegt das Planungsareal in der Überlagerung der Gewerbe/Industrie- mit der Zentrumsfunktion“.

Die, der Kernstadtfunktion entsprechenden Flächen für eine dynamische Entwicklung der Wirtschaft sollen auf die Bereiche gelenkt werden, die auf Grund vorhandener Baulandpotentiale bzw. struktureller Veränderungen des Bestandes Entwicklungsschwerpunkte darstellen.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Bebauungsstudien vom Büro Architektur Consult, Mai 2011
- Bebauungsstudien von Arch. DI Klaus Kada, 2012/2013
- Verkehrserschließungskonzept: Büro ZIS+P, Mai 2013
- Stellungnahme der Verkehrsplanung der Stadt Graz, GZ.:A10/8-28140/2013-1
- Lärmgutachten Tomberger-BBM, November 2012
- Vorabinformation des Umweltamtes /DI (FH) Rudolf Ruthofer vom 7.12.2013

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

Verfahren

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 12.06.2013 über den Inhalt und das beabsichtigte Auflageverfahren des 06.20.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Conrad-von-Hötzendorf-Straße - Ulrich-Lichtenstein-Gasse - Johann-Sebastian-Bach-Gasse“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 26.06.2013.

Nach dem Auflagebeschluss wurde noch ein Stadtklimatologisches Gutachten eingeholt.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 27.06.2013 bis zum 05.09.2013 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010). Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 01.07.2013 durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 27.06.2013 bis 05.09.2013 langten 16 Einwendungen bzw. Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein:

Einwendungen und Stellungnahmen in kursiv:

Einwendung 1:

1. Geschossanzahlen und Grenzabstände

Hinsichtlich der Grenzabstände zu unseren Grundstücken ist festzuhalten, dass die im Verordnungstext und im Planwerk nunmehr festgelegten Geschossanzahlen von 7 bzw. im westlichen Bereich von 5 Geschossen, die traufenseitig maximale Gebäudehöhe von 24,50 bzw. 18,00 Meter und die im Ordnungsplan festgelegten Baugrenzlinie von 11 Meter zur gemeinsamen Grundgrenze einzuhalten sind.

2. Granzabstände/nordwestliche Bereich

Für den nordwestlichen Bereich des Grundstückes 245/1 KG Jakomini sind zu unseren angrenzenden Grundstücken 2242/70 und 2242/18 jedenfalls die geltenden Grenzabstände gemäß §13 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idgF. einzuhalten.

3. Geschlossene/Gekuppelte Bauweise

Eine geschlossene oder gekuppelte Bauweise an dieser unserer südlichen Grundstücksgrenze ist aus unserer Sicht jedenfalls nicht beabsichtigt oder gewünscht. Da für unsere Grundstücke keine diesbezüglichen Verordnungen oder Festlegungen bestehen, werden unsererseits jedenfalls die erforderlichen baugesetzlichen Grenzabstände eingefordert.

4. Südseite des Bauobjektes/Personalaufenthaltsräume

Für die an der Südseite des Bauobjektes auf dem Grundstück-Nr. 2242/54 KG Jakomini befindlichen Personal- Aufenthaltsräume sind die erforderlichen und derzeit gegebenen arbeitnehmerschutzrechtlichen Bedingungen hinsichtlich Belichtung, Belüftung und Immissionsschutz (Lärm, Luft) jedenfalls sicher zu stellen. [...].

5. geladener Wettbewerb

Die Inhalte des in Folge beabsichtigten „Geladenen Wettbewerbes“ haben vollinhaltlich innerhalb der im ggst. Bebauungsplan erfolgten Festlegungen zu erfolgen.

Behandlung der Einwendung 1:

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 06.20.0 Bebauungsplanes „Conrad-von-Hötzendorf-Straße - Ulrich-Lichtenstein-Gasse - Johann-Sebastian-Bach-Gasse“ nicht berücksichtigt werden.

Ad 1.

Der Bebauungsplan bestehend aus dem Wortlaut (Verordnung) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) ist eine Verordnung des Gemeinderates. Die verordneten Inhalte müssen in einem späteren Bauverfahren zwingend eingehalten werden.

Ad 2 + 3.

Die Festlegungen einer straßenbegleitenden Bebauung zielt auf eine hochwertigen Nutzungen und eine klare städtebauliche Ausrichtung ab. Hinsichtlich des Ortsbildes der Conrad-von-Hötzendorf-Straße stellt dies eine Fortführung von vorhandenen Strukturen im nördlichen Bereich des Straßenzuges dar.

Durch die Situierung der Baumasse entlang der Straße kann darüber hinaus ein Schallschutz für die östlichen Liegenschaften hergestellt werden.

Bestehende Rechte sind davon nicht betroffen. Das Heranbauen an die südliche Grundstücksgrenze der Grundstücke 2242/70 und 2242/18, KG Jakomini stellt eine Option für eine zukünftige Bebauung der Grundstücke dar.

Ad 4.

Der Bebauungsplan stellt den möglichen städtebaulichen Rahmen für die spätere Bebauung dar. Das Stmk Baugesetz und der gegenständliche Bebauungsplan ist einzuhalten. Die Einreichunterlagen können erst anhand eines konkreten Projektes im Zuge eines Baubewilligungsverfahrens geprüft werden.

Ad. 5

Die Inhalte des gegenständlichen Bebauungsplanes werden die städtebauliche Grundlage für den geladenen Wettbewerb sein. Die verordneten Inhalte müssen daher zwingend eingehalten werden.

Einwendung 2:

1. Wohnnutzung

Im Verordnungswortlaut wird im §2, Absatz 2 eine Wohnnutzung im Erdgeschoss für unzulässig erklärt. [...] Wir ersuchen daher diese Einschränkungen auf diese beiden angeführten Bereiche (im Norden und entlang der Johann-Sebastian-Bach-Gasse zu beschränken.

2. Baugrenzlinien

Die Regelung im §4, Absatz 4 betreffend die Baugrenzlinien schränkt die Bestimmung des Baugesetzes §12 Abs. 1 Zif. 2 ein. [...] aus unserer fachlichen Sicht sollen jedenfalls im Süden, Osten und Norden die möglichen Überschreitungen des Baugesetzes gelten.

3. offene PKW-Abstellplätze

Ebenso kann die Bestimmung im §6, Absatz 5 betreffend der Situierung von offenen Abstellplätzen nur innerhalb der Baugrenzlinien nicht nachvollzogen werden. Gerade im Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Gasse sollte es jedenfalls möglich sein, oberirdische Stellplätze auch (zumindest teilweise) außerhalb der Baugrenzlinien zu situieren.

4. Grundstück 2241/1 und 2241/10

[...], welches derzeit noch als Gewerbegebiet mit einer Dichte von 0,2-1,5 festgelegt ist. Wir gehen davon aus, dass die Bestimmung des §3, Absatz 2 hinsichtlich der Dichteüberschreitung auf max. 2,75 auch für diesen Bereich gilt und im Zuge der laufenden Revision des Flächenwidmungsplanes dieser kleine Teilbereich auch der Widmungskategorie Kerngebiet zugeschlagen wird.

5. Pkw-Stellplätze

Gemäß Verordnungswortlaut wird im §6 PKW- ABSTELLPLÄTZE im Absatz (1) festgelegt, dass je 70m² bis 80 m² Bruttogeschossfläche für Wohn- und Büronutzung 1 PKW-Stellplatz vorzusehen ist. Aufgrund der Erfahrungswerte und der teilweise geplanten Nutzung als Wohn- bzw. Studentenheim wird ersucht, diese Regelung ausschließlich auf die übliche Wohnnutzung zu beschränken und für die Nutzung als Wohn- und Studentenheim einen abweichenden – jedenfalls viel niedrigeren Stellplatzschlüssel festzulegen.

Behandlung der Einwendung 2:

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 06.20.0 Bebauungsplanes „Conrad-von-Hötzendorf-Straße - Ulrich-Lichtenstein-Gasse - Johann-Sebastian-Bach-Gasse“ teilweise berücksichtigt werden.

Ad 1.

Gemäß 3.18 Flächenwidmungsplan 2002 – 18. Änderung 2011 der Landeshauptstadt Graz ist der überwiegende Bereich als „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 bis 2,5 ausgewiesen.

Zitat §30 (1) 4. des ROG 2010:

Kerngebiete, das sind Flächen mit einer im Vergleich zu anderen Baugebieten höheren Nutzungsvielfalt und Bebauungsdichte in entsprechender Verkehrslage, die vornehmlich für bauliche Anlagen für

- *Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Zwecke,*
- *Handels- und Dienstleistungseinrichtungen,*
- *Hotels, Gast- und Vergnügungstätten,*
- *Verwaltung und Büros*

Und dergleichen bestimmt sind, wobei auch Wohngebäude und Garagen sowie Betriebe zulässig sind. Sämtliche Nutzungen müssen sich der Eigenart des Kerngebietes entsprechend einordnen lassen und dürfen keine das ortsüblichen Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen.

Der Bebauungsplan legt keine Nutzungen fest, in diesem Bebauungsplan wird um eine möglichst attraktive und belebte Erdgeschosszone zu schaffen, die Wohnnutzung in den Erdgeschossflächen ausgeschlossen. Ansonsten werden in diesem Bebauungsplan keine Nutzungseinschränkungen bzw. Nutzungsfestlegungen getroffen und somit kann innerhalb der Flächenwidmungsplan-ausweisung die Liegenschaft entsprechend des Raumordnungsgesetzes entwickelt werden.

Ad 2.

Die festgelegten Bauflucht- und Baugrenzlinien sind so großzügig bemessen, dass eine zusätzliche Überraschung derselben nicht notwendig erscheint.

Ad 3.

Durch die Bauflucht- und Baugrenzlinien sind im Erdgeschoss ausreichend Flächen ausgewiesen, um oberirdische Kfz-Stellplätze zu situieren.

Im Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Gasse befindet sich im Vergleich zum restlichen Bebauungsplangebiet ein sehr geringer Freiflächenanteil. Dieser sollte nicht noch durch zusätzliche oberirdische Parkplätze/versiegelte Flächen gestört werden. Entlang der Johann-Sebastian-Bach-Gasse sind jedoch, wie im Planwerk dargestellt Zu- und Abfahrten situiert, die eine einfach Zu- und Abfahrtsituation ermöglichen.

Ad 4.

Im §3 Abs. 3 wird im gegenständlichen Bebauungsplan die Bebauungsdichte für das gesamte Bebauungsplangebiet auf 2,75 festgelegt.

Im 4.0 Stadtentwicklungskonzept sind die beiden Liegenschaften mit der Bezeichnung 2241/1 und 2241/10 gemäß dem Entwicklungsplan als Überlagerung von Gewerbe-/Industrie- mit der Zentrumsfunktion ausgewiesen.

In der laufenden Revision zum Flächenwidmungsplan könnten diese beiden Grundstücke berücksichtigt werden.

Ad 5.

Die Einwendung konnte berücksichtigt werden. Der neuen Wortlaut des §6 Abs. 1 lautet nun:

§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (1) Je 70 m² bis 80 m² Bruttogeschosßfläche für Wohn- und Büronutzung ist 1 PKW-Abstellplatz vorzusehen. Je 20 m² bis 30 m² Bruttogeschosßfläche für Handel ist 1 PKW-Abstellplatz vorzusehen.

Wohn- und Studentenheime sind von der Wohnnutzung ausgenommen, in diesem Fall gilt das Stmk Baugesetz.

Einwendung 3:**1. Verkehrssituation**

Leider sind die Hauptverkehrsstraßen Conrad-von-Hötzendorf-Straße und Münzgrabenstraße schon jetzt dem Verkehr an ganz normalen Schul- und Arbeitstagen in den Morgen- und Abendstunden kaum gewachsen. Zu Stoßzeiten kommt es hier regelmäßig zu längeren Staus. Ganz besonders schlimm wird die Situation zur Messezeit und vor allem vor und nach Fußballspielen im Stadion. Wenn nun – wie es der Bebauungsplan zuließe – die geplanten Häuser errichtet werden, wird durch Zu- und Abfahrten das Verkehrsaufkommen massiv erhöht. Staus in ungeahntem Maße wären die Folge. [...] Auch wenn einige Straßen verbreitert werden, wird das den wachsenden Verkehr nicht wirklich kompensieren können. [...]

2. Bebauungsdichte

Aus diesem Grund ersuche ich Sie, über die Bebauungsdichte nochmals gründlich nachzudenken. Die modernsten und schönsten Häuser an der Osteinfahrt der Stadt Graz werden nicht als solche wahrgenommen, wenn rundum der Verkehr ständig staut.

3. Luftverunreinigung

Außerdem würde dadurch die Luft so stark verunreinigt, dass die in Graz Ankommenden eher den Smog als einen neuen Stadtteil zu sehen bekommen.

4. Grünflächen

Ich hoffe, dass bei dem gesamten Projekt auch die Errichtung ausreichen großer Grünflächen eingeplant wird.

Behandlung der Einwendung 3:

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 06.20.0 Bebauungsplanes „Conrad-von-Hötzendorf-Straße - Ulrich-Lichtenstein-Gasse - Johann-Sebastian-Bach-Gasse“ teilweise berücksichtigt werden.

Ad 1.

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde im Mai 2013 eine Verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweiß durch das Verkehrsplanungsbüro ZIS+P erstellt. Es zeigt sich, dass derzeit die relevanten Kreuzungen an der Grenze der Leistungsfähigkeit angelangt sind. Für die Johann-Sebastian-Bach-Gasse, die Ulrich-Lichtenstein-Gasse und die Conrad-von-Hötzendorf-Straße gibt es Überlegungen die Straßequerschnitte auszubauen und zu optimieren. Der Bebauungsplan sichert den dafür benötigten Platzbedarf ab, um späteren Ausbauplänen gerecht zu werden. Die vertraglichen Regelungen über die Abtretung der benötigten Grundstücksteile in das öffentliche Gut wurden im Vorfeld erarbeitet und vor dem Beschluss des gegenständlichen Bebauungsplanes vom Projektwerber und Graz wechselseitig unterzeichnet.

Im Sinne einer regionalen Verkehrsminimierung ist es im Interesse der Stadt zentrumsnahe Standorte, wie diese zu entwickeln und verkehrsplanerisch zu optimieren, wenngleich es zu lokalen Einschränkungen der Leistungsfähigkeit der einzelnen Kreuzungsknotenpunkte kommt.

Gemäß dem Stmk Baugesetz besteht die Verpflichtung Kfz-Stellplätze für diverse Nutzungen (Wohnungen, Handel, Büronutzung,...) herzustellen, unabhängig davon ob die Stellplätze in einer Tiefgarage oder oberirdisch untergebracht werden.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließung durch den öffentlichen Verkehr, vorhandene Lebensmittelmärkte und Kinderbetreuungseinrichtungen, sowie unter Berücksichtigung weiterer Rahmenbedingungen im lokalen Umfeld wurde seitens der Verkehrsplanung ein detaillierter Stellplatzschlüssel für diverse Nutzungen festgelegt. Die festgelegten Werte sind als Ober- bzw. Untergrenze zu verstehen. Somit wird sichergestellt, dass weder zu viele noch zu wenige Kfz-Stellplätze angeboten werden.

Durch den Abschluss des „Mobilitätsvertrages“ zwischen der Stadt Graz und den Liegenschaftseigentümern wird sichergestellt, dass die, für das Funktionieren eines Stellplatzschlüssels, notwendige Reduktion der individuellen Mobilität und die Förderung einer nachhaltigen Verkehrsmittelnutzung ermöglicht wird. Die Einhaltung der Vereinbarungen des

Mobilitätsvertrages ist verbindlich und wird periodisch evaluiert werden.

Ad 2.

In der der Bebauungsdichteverordnung idgF kann nach § 3 Abs. 1 „die im Flächenwidmungsplan und im §2 angegebenen Höchstwerte der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Ortsbildes überschritten werden. Als derartige Gründe kommen insbesondere jene der Verkehrserschließung einschließlich der Vorsorge für den ruhenden Verkehr, weiters der Versorgung durch öffentliche Einrichtungen, [...]in Betracht.“.

Unter diesen Aspekten ist eine Bebauungsdichteerhöhung im Sinne einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung begründbar. Der Gebietsbereich verfügt über eine ausgewogene Infrastruktur - Geschäfte, Lebensmittelgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. (Siehe dazu auch den Erläuterungsbericht). Weiters spricht die gute Lage zu den öffentlichen Verkehrsmitteln sowie die Vorsorge für den ruhenden Verkehr (Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen) für eine Dichteüberschreitung.

Gemäß 3.18 Flächenwidmungsplan 2002 – 18. Änderung 2011 der Landeshauptstadt Graz ist der überwiegende Bereich als „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 bis 2,5 ausgewiesen.

Im Zuge dieses Bebauungsplans wurden entlang der Straßenzüge Abtretungsflächen für spätere Straßenverbreiterungen festgelegt. Entlang der Conrad-Von Hötzendorf-Straße beträgt diese Fläche ca. 530 m², entlang der Johann-Sebastian-Bach-Gasse bzw. Ulrich-Lichtenstein-Gasse beträgt diese Fläche ca.480m².

Diese Flächen erhält die Stadt Graz, gemäß einer vertraglichen Vereinbarung, kosten- und lastenfrei vom Projektwerber.

Auf den Bruttobauplatz (IST-Zustand, ohne Abtretungen) muss die Dichte von max. 2,5 eingehalten werden, im Bezug auf den Nettobauplatz (Bauplatz reduziert um die Abtretungsflächen) darf die Dichte maximal bis 2,75 m² überschritten werden.

Rechnerisch betrachtet kommt es zwar zu einer Dichteüberschreitung (bezogen auf den Nettobauplatz), faktisch werden durch die Anhebung der Maximaldichte nur die Abtretungsflächen kompensiert.

Ad 3.

Es wurde ein Stadtklimatologische Gutachten von Univ. Prof. Dr. Reinhold Lazar vom Institut für Geologie und Raumforschung erstellt.

Im Gutachten wurde für das Projekt die Strömungsbeeinflussung im Hinblick auf die im Bebauungsplan festgelegten möglichen Baumassen analysiert und beurteilt.

Grundsätzlich sind die angeführten maximalen Bebauungshöhen im gegenständlichen Bebauungsplan für die in der Hauptwindrichtungssachse angeordneten Baukörper auch konform mit den Grundlagen aus der Klimatopkarte als auch mit den Hinweisen aus der Karte der planerischen Hinweise; hier bestehen somit keine Einwände aus stadtklimatischer Sicht.

Es wurden für diesen konkreten Fall, betreffend Baukörper quer zur Hauptwindrichtung zwei Varianten erarbeitet, die eine Durchlüftung des Gebietsbereiches sichern.

Zur Aufrechterhaltung einer ausreichenden Durchlüftung sollte entweder eine Lücke in der Mitte des ca.90m langen Traktes im Ausmaß von 20m eingeplant werden, oder alternativ am Rande des Traktes mit jeweils 15 m ins Auge gefasst werden. Diese Lösung beinhaltet mehr Reibungsverluste, weshalb das Ausmaß der beiden Öffnungen insgesamt nun 30m beträgt Innerhalb der genannten

Lücken hat somit das 6.- und 7. Geschoss zu entfallen.

Welche Variante zur Umsetzung kommen wird, wird erst durch den Architekturwettbewerb im Anschluss an die Beschlussfassung dieses Bebauungsplan zeigen.

Festgehalten wird jedoch, dass beide Variante, entweder die mittige Freihaltung von 20m im 6. und 7. Geschoss, bzw. randseitige Freihaltung von zweimal 15m im 6. und 7. Geschoss, als gleichwertig zu betrachten sind.

Fazit des stadtklimatologischen Gutachtens:

Insgesamt bestehen demnach unter Einhaltung der Freihaltebereiche keine Einwände aus stadtklimatologischer Sicht.

Um die Freihaltebereiche sicher zu stellen, wurden der §8 der Verordnung unter Absatz 4 bezüglich der Freihaltezonen ergänzt und somit verordnet.

Ad 4.

Durch den Bebauungsplan kommt es zu einer deutlichen Verbesserung der Bestandsituation. Eine ca. 2450 m² große Platzfläche wird der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Auf diesem Platz wird es Baumpflanzungen, Grünflächen und eine Möblierung geben, die konkrete Gestaltung wird aber über einen Wettbewerb (ähnlich anderer Plätze in Graz) ermittelt.

Die genauen Baumstandorte können erst nach dem Wettbewerbsverfahren fixiert werden, um jedoch eine Mindestanzahl von Baumpflanzungen zu sichern, wurde in BBPL-Verordnung die Verpflichtung von „mind. 10 großkronige Laubbaumpflanzungen“ (ohne Verortung im Plan) übernommen.

Einwendung 4:

Grazer Volkspartei – Bezirkspartei Jakomini

1. genereller Mangel an öffentlichen Grünräumen

[...], dass es generell einen Mangel an öffentlichen Grünräumen im Bezirk gibt. Daher schlägt der Bezirksrat vor für die zu gestaltende Fläche ausreichend Grünflächen vorzusehen. Mindestens in einer Größenordnung, die der geplanten Bebauung, als auch der vorhandenen, umliegenden Wohnhäuser entspricht (öffentlicher Park, Spielplatz)

2. Direktzugang zur Straßenbahnhaltestelle

Weiters stellt sich die Frage, ob ein Direktzugang zur Straßenbahnhaltestelle „Stadion Liebenau nach Errichtung der Gebäude bestehen bleibt?

3. Neugestaltung des Stadionplatzes

Ein Vorschlag des SK Sturm zur Neugestaltung des Stadionplatzes, der von Seiten der Stadt Graz begrüßt wird, sieht die Überplattung der Conrad-von-Hötzendorfstraße und der der Wendeschleife für die Straßenbahn vor. Welchen Einfluss hat dieses Konzept auf den im Entwurf des Bebauungsplanes vorgesehenen Platz? [...]

Behandlung der Einwendung 4:

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 06.20.0 Bebauungsplanes

„Conrad-von-Hötzendorf-Straße - Ulrich-Lichtenstein-Gasse - Johann-Sebastian-Bach-Gasse“
teilweise berücksichtigt werden.

Ad 1.

Die gegenständliche Frei-/Platzfläche liegt an einer der befahrensten Einfallstraßen der Stadt Graz und in unmittelbarer Nähe des Liebenauer Stadion. Eine Gestaltung als Park oder als großzügiger Kinderspielplatz erscheint aus städtebaulicher Sicht nicht besonders sinnvoll. Was jedoch durch diesen Bebauungsplan gesichert wird, ist eine ca. 2455 m² große Platzfläche, die der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird.

Auf diesem Platz wird es Baumpflanzungen, Grünflächen und eine Möblierung geben, die konkrete Gestaltung wird aber über einen Wettbewerb (ähnlich anderer Plätze in Graz) ermittelt.

Ad 2.

Der direkte Zugang zur Straßenbahnhaltestelle bleibt natürlich erhalten, die Straßenbahnhaltestelle und ihre Zugänge liegen außerhalb des Gültigkeitsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes.

Durch den Bebauungsplan kommt es jedoch zu einer deutlichen Verbesserung der Bestandsituation. Eine ca. 2450 m² große Platzfläche wird der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Die genaue Ausgestaltung der Fläche wird durch einen Architekturwettbewerb ermittelt.

Ad 3.

Die Überplattung des Stadionvorplatzes ist kein Thema des gegenständlichen Bebauungsplans. Es wird lediglich im §4 Abs. 3 der Verordnung die Möglichkeit einer Fußgängerbrücke eingeräumt. Die Gestaltung des Stadionvorplatzes ist sehr wohl ein gestalterisches Thema. Nach dem Bebauungsplanverfahren soll ein geladener Architekturwettbewerb abgehalten werden. Die Abhaltung dieses Wettbewerbes wurde in einem privatrechtlichen Vertrag zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Graz vereinbart. Inhalt dieses Wettbewerbes soll neben baukünstlerischen Ausformulierung des Gebäudes auch die Gestaltung des neuen Platzes, sowie die Umgestaltung des bestehenden Stadionvorplatzes sein.

Einwendung 5 + 6:

1. Grünflächen

[...] Zur Sicherung einer geordneten Siedlungsentwicklung gehören auch Grünflächen und Bäume, (auch der Erhalt des Bestandes).

2. Luftgüte

Dieses Gebiet ist nicht nur von wichtigen Straßenkreuzungen (bzw. Straßenverkehr) geprägt, sondern auch von Großveranstaltungen. Die Luftgüte ist im Süden der Stadt generell überdurchschnittlich hoch belastet, entlang von Hauptverkehrsstraßen gibt es zusätzliche Immissionen – und im Rahmen von Großveranstaltungen ebenfalls. Weitere Belastungen sind der Bevölkerung hier nicht zumutbar.

3. Parkplatzmangel

Für die Bewohner/innen gibt es jetzt (im Alltag) ständig Parkplatzprobleme (wie auch anderswo). Eine Verbesserung dieser Situation ist auch im vorliegenden Entwurf nicht geplant. Anstatt die wenigen Bäume in dieser Gegend diesen wenigen Stellplätzen zu opfern, sollte bessere Lösungen

gefunden werden, wie etwa eine Einbahnregelung in der Johann-Sebastian-Bach-Gasse.

4. Baumbestand

Der Baumbestand im Norden des Bebauungsplangebietes kann jetzt durch geeignete Festlegungen im Bebauungsplan gesichert werden, jedenfalls ist dieser Bereich von Bebauung freizuhalten. Der Baumbestand entlang der C.-v.-Hötzendorf-Straße und entlang der Joh.-Seb.-Bach-Gasse ist keinesfalls für die geplante Verbreiterung dieser Straße zu entfernen, (diese Streifen sind aber ebenfalls von Bebauung freizuhalten).

5. Fuß- und Radwegverbindung

Eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Messe und Stadion im Zuge des „Grünen Netzes“ kann nur jetzt sichergestellt werden (Joh.-Seb.-Bach-Gasse, zusätzliche Verbindung zwischen Evangelimann-Gasse und Jauerburg-Gasse); diese Maßnahme sollte in dem Bauungsplan aufgenommen werden.

6. keine zusätzlichen Straßenverbreiterungen

Straßenverbreiterungen können ein wirksames Mittel zu Beseitigung lokaler Engpässe sein, aber kein Beitrag zur Steigerung eines Straßennetzes leisten.

7. Überlastung der Kreuzungen

Für den Bereich Messe – Stadion ist seit vielen Jahren bekannt, dass bei allen größeren Kreuzungen die Gefahr einer Überlastung besteht. Mehr Fahrspuren stadteinwärts bringen in Folge keine Verbesserung, sondern lediglich mehr Staus näher beim Zentrum.

Behandlung der Einwendung 5+6:

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 06.20.0 Bebauungsplanes „Conrad-von-Hötzendorf-Straße - Ulrich-Lichtenstein-Gasse - Johann-Sebastian-Bach-Gasse“ nicht berücksichtigt werden.

Ad 1.

Die gegenständliche Frei-/Platzfläche liegt an einer der befahrensten Einfallstraßen der Stadt Graz und in unmittelbarer Nähe des Liebenauer Stadion. Eine Gestaltung als Park oder als großzügiger Kinderspielplatz erscheint aus städtebaulicher Sicht nicht besonders sinnvoll. Was jedoch durch diesen Bebauungsplan gesichert wird, ist eine ca. 2455 m² große Platzfläche, die der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird.

Auf diesem Platz wird es Baumpflanzungen, Grünflächen und eine Möblierung geben, die genaue Gestaltung wird aber über einen Wettbewerb (ähnlich anderer Plätze in Graz) ermittelt.

Die genauen Baumstandorte können erst nach dem Wettbewerbsverfahren fixiert werden, um jedoch eine Mindestanzahl von Baumpflanzungen zu sichern, wurde in BBPL-Verordnung die Verpflichtung von „mind. 10 großkronige Laubbaumpflanzungen“ (ohne Verortung im Plan) übernommen.

Ad 2.

Es wurde ein Stadtklimatologische Gutachten von Univ. Prof. Dr. Reinhold Lazar vom Institut für Geologie und Raumforschung erstellt.

Im Gutachten wurde für das Projekt die Strömungsbeeinflussung im Hinblick auf die im

Bebauungsplan festgelegten möglichen Baumassen analysiert und beurteilt. Grundsätzlich sind die angeführten maximalen Bebauungshöhen im gegenständlichen Bebauungsplan für die in der Hauptwindrichtungssachse angeordneten Baukörper auch konform mit den Grundlagen aus der Klimatopkarte als auch mit den Hinweisen aus der Karte der planerischen Hinweise; hier bestehen somit keine Einwände aus stadtklimatischer Sicht.

Es wurden für diesen konkreten Fall, betreffend Baukörper quer zur Hauptwindrichtung zwei Varianten erarbeitet, die eine Durchlüftung des Gebietsbereiches sichern.

Zur Aufrechterhaltung einer ausreichenden Durchlüftung sollte entweder eine Lücke in der Mitte des ca.90m langen Traktes im Ausmaß von 20m eingeplant werden, oder alternativ am Rande des Traktes mit jeweils 15 m ins Auge gefasst werden. Diese Lösung beinhaltet mehr Reibungsverluste, weshalb das Ausmaß der beiden Öffnungen insgesamt nun 30m beträgt Innerhalb der genannten Lücken hat somit das 6.- und 7. Geschoss zu entfallen.

Welche Variante zur Umsetzung kommen wird, wird erst durch den Architekturwettbewerb im Anschluss an die Beschlussfassung dieses Bebauungsplan zeigen.

Festgehalten wird jedoch, dass beide Variante, entweder die mittige Freihaltung von 20m im 6. und 7. Geschoss, bzw. randseitige Freihaltung von zweimal 15m im 6. und 7. Geschoss, als gleichwertig zu betrachten sind.

Fazit des stadtklimatologischen Gutachtens:

Insgesamt bestehen demnach unter Einhaltung der Freihaltebereiche keine Einwände aus stadtklimatologischer Sicht.

Um die Freihaltebereiche sicher zu stellen, wurden der §8 der Verordnung unter Absatz 4 bezüglich der Freihaltezonen ergänzt und somit verordnet.

Ad 3. + 4. + 5. + 6. + 7.

Generell muss festgehalten werden, dass sich die Festlegungen nur auf den Gültigkeitsbereich des Bebauungsplangebietes beziehen können. Durch einen Bebauungsplan können etwaige Mängel/Probleme eines ganzen Bezirkes oder einer Stadt nicht behoben werden.

Überlastung der Kreuzungen/zusätzliche Straßenverbreiterung/ Fuß- und Radwegverbindung

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde im Mai 2013 eine Verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweiß durch das Verkehrsplanungsbüro ZIS+P erstellt.

Es zeigt sich, dass derzeit die relevanten Kreuzungen an der Grenze der Leistungsfähigkeit angelangt sind. Für die Johann-Sebastian-Bach-Gasse, die Ulrich-Lichtenstein-Gasse und die Conrad-von-Hötzendorf-Straße gibt es Überlegungen die Straßequerschnitte auszubauen und zu optimieren. Der Bebauungsplan sichert den dafür benötigten Platzbedarf ab, um späteren Ausbauplänen (Verbreiterung der Geh- und Radwege bzw. Straßenverbreiterungen, zusätzliche Fahrspuren) gerecht zu werden. Die vertraglichen Regelungen über die Abtretung der benötigten Grundstücksteile in das öffentliche Gut wurden im Vorfeld erarbeitet und vor dem Beschluss des gegenständlichen Bebauungsplanes vom Projektwerber und Graz wechselseitig unterzeichnet.

Im Sinne einer regionalen Verkehrsminimierung ist es im Interesse der Stadt zentrumsnahe Standorte, wie diese zu entwickeln und verkehrsplanerisch zu optimieren, wenngleich es zu lokalen Einschränkungen der Leistungsfähigkeit der einzelnen Kreuzungsknotenpunkte kommt.

Parkplatzmangel

Gemäß dem Stmk Baugesetz besteht die Verpflichtung Kfz-Stellplätze für diverse Nutzungen (Wohnungen, Handel, Büronutzung,...) herzustellen, unabhängig davon ob die Stellplätze in einer Tiefgarage oder oberirdisch untergebracht werden.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließung durch den öffentlichen Verkehr, vorhandene Lebensmittelmärkte und Kinderbetreuungseinrichtungen, sowie unter Berücksichtigung weiterer Rahmenbedingungen im lokalen Umfeld wurde seitens der Verkehrsplanung ein detaillierter Stellplatzschlüssel für diverse Nutzungen festgelegt. Die festgelegten Werte sind als Ober- bzw. Untergrenze zu verstehen. Somit wird sichergestellt, dass weder zu viele noch zu wenige Kfz-Stellplätze angeboten werden.

Durch den Abschluss des „Mobilitätsvertrages“ zwischen der Stadt Graz und den Liegenschaftseigentümern wird sichergestellt, dass die, für das Funktionieren eines Stellplatzschlüssels, notwendige Reduktion der individuellen Mobilität und die Förderung einer nachhaltigen Verkehrsmittelnutzung ermöglicht wird. Die Einhaltung der Vereinbarungen des Mobilitätsvertrages ist verbindlich und wird periodisch evaluiert.

Platzgestaltung/Freiraum

Die gegenständliche Frei-/Platzfläche liegt an einer der befahrensten Einfallstraßen der Stadt Graz und in unmittelbarer Nähe des Liebenauer Stadion. Eine Gestaltung als Park oder als großzügiger Kinderspielplatz erscheint aus städtebaulicher Sicht nicht besonders sinnvoll. Was jedoch durch diesen Bebauungsplan gesichert wird, ist eine ca. 2455 m² große Platzfläche, die der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird.

Auf diesem Platz wird es Baumpflanzungen, Grünflächen und eine Möblierung geben, die genaue Gestaltung wird aber über einen Wettbewerb (ähnlich anderer Plätze in Graz) ermittelt.

Die genauen Baumstandorte können erst nach dem Wettbewerbsverfahren fixiert werden, um jedoch eine Mindestanzahl von Baumpflanzungen zu sichern, wurde in BBPL-Verordnung die Verpflichtung von „mind. 10 großkronige Laubbaumpflanzungen“ (ohne Verortung im Plan) übernommen.

Einwendung 7:

1. Freiflächen

Kinderspielplätze lt. Stmk. Baugesetz und die erforderlichen wohnungsnahen Freiflächen lz. ROG §41 sollen bereits im BBPL verbindlich festgelegt werden. (Größe, Art der Gestaltung, Anzahl der Bäume, Fußverbindungen).

2. Erhaltung des bestehenden Baumbestandes

Die Erhaltung des bestehenden Baumbestandes ist in den Verordnungstext unter §7 aufzunehmen und die Ausführung behördlich zu kontrollieren. Damit ist zu verhindern, dass die im Bebauungsplan dargestellten Bäume entweder den Verkehrs-Abtretungsflächen oder dem Baugeschehen zum Opfer fallen.

3. Grünes Netz

Die geplante Fußwegeverbindung vom Harmsdorferpark über die Johann Sebastian-Bachgasse steht im Widerspruch zum Ausbau der Straßenquerschnitte mit den geplanten Abtretungsflächen! Hier muss eine verbindliche Prioritätensetzung für eine sichere Fuß- und Radwegeverbindung (Schulkinder!) im Verordnungstext folgen. Außerdem ist dieses Teilstück als Verbindung nach

Norden zum Messegelände – Klosterwiesgasse – Zentrum als Grundverbindung aufzuwerten und zu verbessern.

4. Verbot der Wohnnutzung im Erdgeschoss

Anstelle dieses Verbotes sollten den Erdgeschossbereichen vorgelagerte Vorgartenzonen mit mind. 5 m Tiefe vorgeschrieben werden. Solche Zonen sind im nördlichen Teil der Co.v.Hötzendorfstraße (Baumax-Nähe) und in der Klosterwiesgasse üblich. Die Erdgeschosszone ist die eigentliche Erlebniszone für die Menschen

Behandlung der Einwendung 7:

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 06.20.0 Bebauungsplanes „Conrad-von-Hötzendorf-Straße - Ulrich-Lichtenstein-Gasse - Johann-Sebastian-Bach-Gasse“ nicht berücksichtigt werden.

Ad 1. + 2. + 3.

Platzgestaltung/Freiflächen

Die gegenständliche Frei-/Platzfläche liegt an einer der befahrensten Einfallstraßen der Stadt Graz und in unmittelbarer Nähe des Liebenauer Stadion. Eine Gestaltung als Park oder als großzügigen öffentlichen Kinderspielplatz erscheint aus städtebaulicher Sicht nicht besonders sinnvoll.

Durch den Bebauungsplan kommt es jedoch zu einer deutlichen Verbesserung der Bestandsituation. Eine ca. 2450 m² große Platzfläche wird der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Auf diesem Platz wird es Baumpflanzungen, Grünflächen und eine Möblierung geben, die genaue Gestaltung wird aber über einen Wettbewerb (ähnlich anderer Plätze in Graz) ermittelt.

Kinderspielplatz/Stmk. Baugesetz

Der Kinderspielplatz für die zukünftigen BewohnerInnen gemäß dem Stmk Baugesetz werden anhand eines konkreten Projektes (Einreichplanung) im Zuge einen Bau – Bewilligungsverfahren geprüft bzw. vorgeschrieben.

Baumbestand/Grünes Netz

Der Bebauungsplan sichert den dafür benötigten Platzbedarf ab, um späteren Ausbauplänen gerecht zu werden.

Die späteren Ausbaupläne beinhalten nicht nur Straßenverbreiterungen (Verbreiterung der Straße, zusätzliche Fahrspuren) , die Adaptierung von eigenen Geh- und Radweg (ausreichende Breiten), sondern auch Baumpflanzungen entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße.

Für die Gestaltung entlang der Johann-Sebastian-Bach-Gasse und der Ullrich-Lichtenstein-Gasse wird ein Wettbewerb ausgelobt werden.

Die genauen Baumstandorte können erst nach dem Wettbewerbsverfahren fixiert werden, um jedoch eine Mindestanzahl von Baumpflanzungen zu sichern, wurde in BBPL-Verordnung die Verpflichtung von „mind. 10 großkronige Laubbaumpflanzungen“ (ohne Verortung im Plan) übernommen.

Somit wird auch den Vorgaben des Grünen Netzes entsprochen werden .

Die vertraglichen Regelungen über die Abtretung der benötigten Grundstücksteile in das öffentliche Gut, sowie den Wettbewerb wurden im Vorfeld erarbeitet und vor dem Beschluss des gegenständlichen Bebauungsplanes vom Projektwerber und Graz wechselseitig unterzeichnet.

Ad 4.

Gemäß 3.18 Flächenwidmungsplan 2002 – 18. Änderung 2011 der Landeshauptstadt Graz ist der überwiegende Bereich als „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 bis 2,5 ausgewiesen.

Zitat §30 (1) 4. des ROG 2010:

Kerngebiete, das sind Flächen mit einer im Vergleich zu anderen Baugebieten höheren Nutzungsvielfalt und Bebauungsdichte in entsprechender Verkehrslage, die vornehmlich für bauliche Anlagen für

- *Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Zwecke,*
- *Handels- und Dienstleistungseinrichtungen,*
- *Hotels, Gast- und Vergnügungstätten,*
- *Verwaltung und Büros*

Und dergleichen bestimmt sind, wobei auch Wohngebäude und Garagen sowie Betriebe zulässig sind. Sämtliche Nutzungen müssen sich der Eigenart des Kerngebietes entsprechend einordnen lassen und dürfen keine das ortsüblichen Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen.

Der Bebauungsplan legt keine Nutzungen fest, in diesem Bebauungsplan wird um eine möglichst attraktive und belebte Erdgeschosszone zu schaffen, die Wohnnutzung in den Erdgeschossflächen ausgeschlossen. Ansonsten werden in diesem Bebauungsplan keine Nutzungseinschränkungen bzw. Nutzungsfestlegungen getroffen und somit kann innerhalb der Flächenwidmungsplanausweisen die Liegenschaft entsprechend des Raumordnungsgesetzes entwickelt werden.

Einwendung 8:

1. Geschossanzahl und PKW-Stellplätze

Wir bitten sie die Geschosshöhen generell um ein bis zwei Geschoße zu minimieren, das würde bewirken, dass weniger Parkplätze anfallen (wir denken da speziell an die Zweit- und Drittautos bei Wohnungen die generell im Umkreis der Liegenschaft abgestellt werden würden), die Bebauungsdichte von 4,... etwas herabzusetzen wird und immer noch genug Spielraum für die max. Dichte von 2,75 besteht und generell der gesamte Verkehr in diesem Bereich nicht so belasten würde.

2. Zu- und Abfahrten

Wir würden dafür plädieren die Zufahrt in der C.V.H. sowohl beim Zu- als auch beim Abfahren aus der Liegenschaft beidseitig zu erlauben. Erstens funktioniert es momentan auch ein paar Meter weiter beim Hofer so und zweitens ist dieser Bereich bei Spielen (Also bei der höchsten Belastung in diesem Gebiet) ohnehin immer gesperrt. Zusätzlich würde es die Evangelimanngasse und die J.S.Bachgasse entlasten.

3. Baumbestand

Den Leuten in der Johann Sebastian Bach Gasse wenigstens „Ihre Pappeln“ zu lassen damit sie etwas grün vorm Fenster haben - ... - Bäume brauchen ewig bis sie wieder diese Größe erreicht haben.

4. öffentliches Tiefgaragengeschoss/Fußgängerbrücke

Wir würden wirklich nochmals Andenken ob die Stadt Graz nicht zumindest ein ganzes „öffentliches“ Tiefgaragengeschoss dazubaut. Die Lage ist perfekt. Rasche Zu- und Abfahrt auf die

Autobahn, die Straßenbahn darüber und das Stadion sowie die Stadthalle zu Fuß erreichbar. Und weniger Verkehr zur Stadthalle bzw. Richtung Stadtkern. Man könnte sogar eine eigene Ausfahrt unter der Ulrich-Lichtenstein-Gasse in Richtung Autobahn andenken.

Die Fußgängerbrücke bzw. eine obere Ebene über der Endstation zum Stadion hin fände ich gelungen zumal die Fußgängerampel entfallen könnte und der Verkehrsfluss nicht gestört wäre.

Behandlung der Einwendung 8:

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 06.20.0 Bebauungsplanes „Conrad-von-Hötzendorf-Straße - Ulrich-Lichtenstein-Gasse - Johann-Sebastian-Bach-Gasse“ nicht berücksichtigt werden.

Ad 1.

Gemäß 3.18 Flächenwidmungsplan 2002 – 18. Änderung 2011 der Landeshauptstadt Graz ist der überwiegende Bereich als „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 bis 2,5 ausgewiesen.

Im Zuge dieses Bebauungsplans wurden entlang der Straßenzüge Abtretungsflächen für spätere Straßenverbreiterungen festgelegt. Entlang der Conrad-Von Hötzendorf-Straße beträgt diese Fläche ca. 530 m², entlang der Johann-Sebastian-Bach-Gasse bzw. Ulrich-Lichtenstein-Gasse beträgt diese Fläche ca. 480m².

Diese Flächen erhält die Stadt Graz, gemäß einer vertraglichen Vereinbarung, kosten- und lastenfrei vom Projektwerber.

Auf den Bruttobauplatz (IST-Zustand, ohne Abtretungen) muss die Dichte von max. 2,5 eingehalten werden, im Bezug auf den Nettobauplatz (Bauplatz reduziert um die Abtretungsflächen) darf die Dichte maximal bis 2,75 m² überschritten werden.

Rechnerisch betrachtet kommt es zwar zu einer Dichteüberschreitung (bezogen auf die Nettobauplatz), faktisch werden durch die Anhebung der Maximaldichte nur die Abtretungsflächen kompensiert.

Gemäß dem Stmk Baugesetz besteht die Verpflichtung Kfz-Stellplätze für diverse Nutzungen (Wohnungen, Handel, Büronutzung,...) herzustellen, unabhängig davon ob die Stellplätze in einer Tiefgarage oder oberirdisch untergebracht werden.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließung durch den öffentlichen Verkehr, vorhandene Lebensmittelmärkte und Kinderbetreuungseinrichtungen, sowie unter Berücksichtigung weiterer Rahmenbedingungen im lokalen Umfeld wurde seitens der Verkehrsplanung ein detaillierter Stellplatzschlüssel für diverse Nutzungen festgelegt. Die festgelegten Werte sind als Ober- bzw. Untergrenze zu verstehen. Somit wird sichergestellt, dass weder zu viele noch zu wenige Kfz-Stellplätze angeboten werden.

Durch den Abschluss des „Mobilitätsvertrages“ zwischen der Stadt Graz und den Liegenschaftseigentümern wird sichergestellt, dass die, für das Funktionieren eines Stellplatzschlüssels, notwendige Reduktion der individuellen Mobilität und die Förderung einer nachhaltigen Verkehrsmittelnutzung ermöglicht wird. Die Einhaltung der Vereinbarungen des Mobilitätsvertrages ist verbindlich und wird periodisch evaluiert werden.

Ad 2.

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde im Mai 2013 eine Verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweiß durch das Verkehrsplanungsbüro ZIS+P erstellt.

Es zeigt sich, dass derzeit die relevanten Kreuzungen an der Grenze der Leistungsfähigkeit angelangt sind. Für die Johann-Sebastian-Bach-Gasse, die Ulrich-Lichtenstein-Gasse und die Conrad-von-Hötzendorf-Straße gibt es Überlegungen die Straßequerschnitte auszubauen und zu optimieren. Der Bebauungsplan sichert den dafür benötigten Platzbedarf ab, um späteren Ausbauplänen (Verbreiterung der Geh- und Radwege bzw. Straßenverbreiterungen, zusätzliche Fahrspuren) gerecht zu werden. Die vertraglichen Regelungen über die Abtretung der benötigten Grundstücksteile in das öffentliche Gut wurden im Vorfeld erarbeitet und vor dem Beschluss des gegenständlichen Bebauungsplanes vom Projektwerber und Graz wechselseitig unterzeichnet.

Im Sinne einer regionalen Verkehrsminimierung ist es im Interesse der Stadt zentrumsnahe Standorte, wie diesen zu entwickeln und Verkehrsplanerisch zu optimieren, wenngleich es zu lokalen Einschränkungen der Leistungsfähigkeit der einzelnen Kreuzungsknotenpunkte kommt.

Ad 3.

Der Bebauungsplan sichert den dafür benötigten Platzbedarf ab, um späteren Ausbauplänen gerecht zu werden.

Die späteren Ausbaupläne beinhalten nicht nur Straßenverbreiterungen (Verbreiterung der Straße, zusätzliche Fahrspuren), die Adaptierung von eigenen Geh- und Radweg (ausreichende Breiten), sondern auch Baumpflanzungen entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße.

Für die Gestaltung entlang der Johann-Sebastian-Bach-Gasse und der Ullrich-Lichtenstein-Gasse wird extra ein Wettbewerb ausgelobt. Die genauen Baumstandorte können erst nach dem Wettbewerbsverfahren fixiert werden, um jedoch eine Mindestanzahl von Baumpflanzungen zu sichern, wurde in BBPL-Verordnung die Verpflichtung von „mind. 10 großkronige Laubbaumpflanzungen“ (ohne Verortung im Plan) übernommen.

Somit wird auch den Forderungen des Grünen Netzes entsprochen.

Die vertraglichen Regelungen über die Abtretung der benötigten Grundstücksteile in das öffentliche Gut, sowie den Wettbewerb wurden im Vorfeld erarbeitet und vor dem Beschluss des gegenständlichen Bebauungsplanes vom Projektwerber und Graz wechselseitig unterzeichnet.

Ad 4.

Zusätzliches öffentliches TG-Parkdeck

eine adäquate Maßnahme zur Verminderungen des Verkehrsaufkommens innerhalb der Stadt Graz ist die Situierung von öffentlichen Parkplätzen/Park+Ride Anlagen in verkehrstechnisch gut ausgestatteten Lagen am Stadtrand.

Der von Ihnen geäußerte Wunsch (Öffentliche Parkplätze) wurde, in noch besserer Lage bereits vor einiger Zeit realisiert. Die Park+Ride Anlage Murpark bietet 480 Stellplätze. Eine direkte Anbindung an die Straßenbahn und diverse Regionalbusse, sowie die Autobahn ist dort vorhanden.

Der Individualverkehr wird schon vor den Toren der Stadt abgefangen und auf das Öffentliche Verkehrsnetz verteilt.

Überplattung des Stadionvorplatzes

Die Überplattung des Stadionvorplatzes ist kein Thema des gegenständlichen Bebauungsplans. Es wird lediglich im §4 Abs. 3 der Verordnung die Möglichkeit einer Fußgängerbrücke eingeräumt.

Die Gestaltung des Stadionvorplatzes ist sehr wohl ein Thema des Bebauungsplanes.

Einwendung 9:

1. Widerspruch zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept

[...] Durch den beabsichtigten Bebauungsplan wird gravierend in die Interessen der Einschreiterinnen eingetroffen. Die Einschreiterinnen benötigen dringend die 23 PKW-Abstellflächen, um ihren Betrieb kostendeckend aufrecht zu erhalten. Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes würde einen nicht gerechtfertigten Eingriff in das Eigentumsrecht der Einschreiterinnen darstellen.

Gemäß dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept Graz liegt das Planungsreal in der Überlagerung der Gewerbe/Industrie mit der Zentrumsfunktion. In diesem Überlagerungsgebiet ist eine Errichtung von Einkaufszentren oder etwaiger Bebauungsdichteanhebung nur unter Bedachtnahme auf die Verträglichkeit mit dem bestehenden Umfeld möglich. Dabei ist auf vorhandene und geplante Gebäude, die mitunter gewerblich genutzt werden sowie auf die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes besonders Rücksicht zu nehmen. [...]

2. Widerspruch zum 3.18 Flächenwidmungsplan 2002

[...] im Bebauungsplan sind Baugrenzen für das Einkaufszentrum und Freiflächen auf den Grundstücken der Einschreiterinnen ersichtlich, obwohl diese als Gewerbegebiet gewidmet sind. Der gegenständliche Bebauungsplan widerspricht daher dem 3.18 Flächenwidmungsplan 2002, da dieser eine gewerbliche Nutzung der Grundstücke der Einschreiterinnen vorsieht und eine Errichtung eines Einkaufszentrum gerade nicht vorsieht. Die Interessen der Einschreiterinnen auf eine gewerbliche Nutzung ihrer Grundstücke bleiben unberücksichtigt.

3. Ungebührliche Einschränkung der Eigentumsfreiheit

Die im Bebauungsplan vorgesehene Baugrenze verläuft direkt über die Eigentum der Einschreiterinnen befindlichen Grundstücke. Die Möglichkeit der gewerblichen Nutzung im Sinne der rechtskräftigen Baubewilligung vom 23.05.2013 für 23 PKW- Stellplätze wird dadurch in einer erheblichen Art und Weise beschränkt, da die bauliche Nutzung der Liegenschaft nahezu unmöglich gemacht wird. [...]

4. Ungerechtfertigte Übernahme eines Grundstücksstreifen ins öffentliche Gut

Beim Straßenquerschnitt Johann-Sebastian-Bach-Gasse ist durch den erwarteten erhöhten Verkehr angeblich eine Verbreiterung der Straße erforderlich. Der Bebauungsplan sieht aus diesem Grund die Übernahme eines 1,5-3m breiten Streifens des Grundstückes Nr. 2241/10 KG Jakomini der Einschreiterinnen ins öffentliche Gut vor, welche eine Einschränkung des Eigentumsrechts und der daraus ableitbaren Nutzungsmöglichkeit des betroffenen Grundstückes darstellt.

Behandlung der Einwendung 9:

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 06.20.0 Bebauungsplanes „Conrad-von-Hötzendorf-Straße - Ulrich-Lichtenstein-Gasse - Johann-Sebastian-Bach-Gasse“ nicht berücksichtigt werden.

Ad 1.

Das 4.0 Stadtentwicklungskonzept ist seit 30.5.2013 rechtswirksam.

Die Grundstücke liegen gemäß dem Entwicklungsplanes des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes von Graz in der Überlagerung der Gewerbe/Industrie- mit der Zentrumsfunktion“. Da bestehende

Rechte (z.B. Rechtswirksame Baubescheide vom 23.5.2013) nicht betroffen sind, besteht kein Widerspruch gegen das 4.0 Stadtentwicklungsbescheid, und der jetzt gewerblichen Nutzung nichts im Wege.

Ad 2.

Gemäß 3.18 Flächenwidmungsplan 2002 – 18. Änderung 2011 der Landeshauptstadt Graz ist der überwiegende Bereich als „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 bis 2,5 ausgewiesen. Für dieses Kerngebiet wurde die Verkaufsfläche für ein mögliches EZ 1 „Einkaufszentrum 1“ mit höchstens 2.500 m² beschränkt.

Die Grundstücke KG Jakomini, Gst.Nr.: 2241/1 und 2241/10 sind als Gewerbegebiet mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 1,5 ausgewiesen.

Zitat §30 (1) 4. des ROG 2010:

Kerngebiete, das sind Flächen mit einer im Vergleich zu anderen Baugebieten höheren Nutzungsvielfalt und Bebauungsdichte in entsprechender Verkehrslage, die vornehmlich für bauliche Anlagen für

- *Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Zwecke,*
- *Handels- und Dienstleistungseinrichtungen,*
- *Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten,*
- *Verwaltung und Büros*

Und dergleichen bestimmt sind, wobei auch Wohngebäude und Garagen sowie Betriebe zulässig sind. Sämtliche Nutzungen müssen sich der Eigenart des Kerngebietes entsprechend einordnen lassen und dürfen keine das ortsüblichen Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen.

Auf Grund dieser Festlegungen gemäß dem Stmk ROG 2010 besteht kein Widerspruch. Die Behauptung, dass die Errichtung eines reinen Einkaufszentrums geplant ist, entspricht nicht den raumplanerischen Grundlagen und ist als unrichtig zurückzuweisen.

Ad 3.

Bestehende Rechte werden nicht einberührt. Eine künftige Bebauung wird nunmehr ermöglicht.

Ad 4.

Die Regulierung der Johann-Sebastian-Bach-Gasse ist im Bebauungsplan eingetragen. Die Übernahme ins öffentliche Gut erfolgt erst im Zuge eines Baubewilligungsverfahrens, wenn auf dem gegenständlichen Grundstück eine neue Entwicklung angedacht ist. Die spätere Abtretungsfläche würde 11 m² betragen. Die jetzige Zufahrt zu diesem Bauplatz kann aufrecht bleiben.

Einwendung 10 + 14:

1. Zufahrt

Eine Zufahrt von der Conrad-von-Hötzendorfstraße ist entgegen anderslautenden Darstellungen sehr wohl möglich, wie das Gebäude der Firma Hofer zeigt. Nach Norden kann die Ausfahrt über die Evangelimannstraße erfolgen. Nach Süden ist eine solche wegen der Autobahnzufahrt nicht

möglich. Es besteht aber bereits eine Ausfahrt in Richtung Stadt, die man nützen sollte.

2. Baumbestand

Der Baumbestand und der Grünbereich muss weiterhin erhalten bleiben, weil die Pappelallee eine Lärmschutzwand darstellt. Auch dient der Grünbereich als Sauerstoffspender. Großflächige Baumfällungen setzen immer mehr den Ruf von Graz als Gartenstadt auf Spiel.

3. Straßenverbreiterung

Die Straßenverbreiterung ist nicht folgerichtig, weil die nur im Südteil der Johann-Sebastian-Bachgasse zum Schaden der Pappelallee erfolgt und kann somit gleich unterbleiben

4. Situierung der Baumasse

Der Bau muss unbedingt nach Westen verschoben werden, weil genug Grundstücksfläche vorhanden ist. Auf diese Weise kann die Sichtbehinderung für die bereits früher vorhandenen Nachbarhäuser vermindert werden.

5. Turm

Der 45 Meter Hohe Turm ist völlig unnötig. Er behindert die Sicht der Anrainer nach allen Seiten. Die Bauhöhe muss den anderen bereits bestehenden Häusern angepasst werden. Solche Bürotürme sind nichts als kosten- und energieverzehrende Prestigeprojekte, die in Zeiten allgemeiner Finanzkrisen keinen Platz mehr haben.

Behandlung der Einwendung 10+14:

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 06.20.0 Bebauungsplanes „Conrad-von-Hötzendorf-Straße - Ulrich-Lichtenstein-Gasse - Johann-Sebastian-Bach-Gasse“ nicht berücksichtigt werden.

Ad 1.

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde im Mai 2013 eine Verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweiß durch das Verkehrsplanungsbüro ZIS+P erstellt.

Es zeigt sich, dass derzeit die relevanten Kreuzungen an der Grenze der Leistungsfähigkeit angelangt sind. Für die Johann-Sebastian-Bach-Gasse, die Ulrich-Lichtenstein-Gasse und die Conrad-von-Hötzendorf-Straße gibt es Überlegungen die Straßequerschnitte auszubauen und zu optimieren. Der Bebauungsplan sichert den dafür benötigten Platzbedarf ab, um späteren Ausbauplänen (Verbreiterung der Geh- und Radwege bzw. Straßenverbreiterungen, zusätzliche Fahrspuren) gerecht zu werden. Die vertraglichen Regelungen über die Abtretung der benötigten Grundstücksteile in das öffentliche Gut wurden im Vorfeld erarbeitet und vor dem Beschluss des gegenständlichen Bebauungsplanes vom Projektwerber und Graz wechselseitig unterzeichnet.

Ad 2. + 3.

Der Bebauungsplan sichert den dafür benötigten Platzbedarf ab, um späteren Ausbauplänen gerecht zu werden.

Die späteren Ausbaupläne beinhalten nicht nur Straßenverbreiterungen (Verbreiterung der Straße, zusätzliche Fahrspuren), die Adaptierung von eigenen Geh- und Radweg (ausreichende Breiten), sondern auch Baumpflanzungen entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße.

Für die Gestaltung entlang der Johann-Sebastian-Bach-Gasse und der Ullrich-Lichtenstein-Gasse

wird ein Wettbewerb ausgelobt werden. Die genauen Baumstandorte können erst nach dem Wettbewerbsverfahren fixiert werden, um jedoch eine Mindestanzahl von Baumpflanzungen zu sichern, wurde in BBPL-Verordnung die Verpflichtung von „mind. 10 großkronige Laubbaumpflanzungen“ (ohne Verortung im Plan) übernommen.

Somit wird auch den Forderungen des Grünen Netzes entsprochen werden.

Eine ca. 2450 m² große Platzfläche wird der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Die genaue Ausgestaltung der Fläche wird durch einen Architekturwettbewerb ermittelt.

Auf diesem Platz wird es Baumpflanzungen, Grünflächen und eine Möblierung geben, die genaue Gestaltung wird aber über einen Wettbewerb (ähnlich anderer Plätze in Graz) ermittelt.

Ad 4.

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes wurde im hohen Masse die bereits bestehende Wohnbauung berücksichtigt. Die neu situierte Baumasse wurde so positioniert, die Ansicht für die Bewohner der Liegenschaften Johann-Sebastian-Bach-Gasse 25 und 27 soweit wie möglich erhalten bleiben, ebenso wurde darauf Rücksicht genommen das die Besonnung der Liegenschaften nicht übermäßig beeinträchtigt wird.

Ad 5.

Im Deckplan 1 zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist dieser Gebietsbereich als möglicher Hochhausstandort festgelegt. Die Gebäudehöhe von max. 45m stellt somit kein Widerspruch zu den raumordnungsrechtlichen Regelwerken dar.

Gemäß 3.18 Flächenwidmungsplan 2002 – 18. Änderung 2011 der Landeshauptstadt Graz ist der überwiegende Bereich als „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 bis 2,5 ausgewiesen.

Zitat §30 (1) 4. des ROG 2010:

Kerngebiete, das sind Flächen mit einer im Vergleich zu anderen Baugebieten höheren Nutzungsvielfalt und Bebauungsdichte in entsprechender Verkehrslage, die vornehmlich für bauliche Anlagen für

- *Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Zwecke,*
- *Handels- und Dienstleistungseinrichtungen,*
- *Hotels, Gast- und Vergnügungstätten,*
- *Verwaltung und Büros*

Und dergleichen bestimmt sind, wobei auch Wohngebäude und Garagen sowie Betriebe zulässig sind. Sämtliche Nutzungen müssen sich der Eigenart des Kerngebietes entsprechend einordnen lassen und dürfen keine das ortsüblichen Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen.

Der Bebauungsplan legt keine Nutzungen fest, in diesem Bebauungsplan wird um eine möglichst attraktive und belebte Erdgeschosszone zu schaffen, die Wohnnutzung in den Erdgeschossflächen ausgeschlossen. Ansonsten werden in diesem Bebauungsplan keine Nutzungseinschränkungen bzw. Nutzungsfestlegungen getroffen und somit kann innerhalb der Flächenwidmungsplanausweisen die Liegenschaft entsprechend des Raumordnungsgesetzes entwickelt werden.

Die Höhenzone bis max. 45m Gebäudehöhe akzentuiert den südlichen Abschluss der Conrad-von-Hötzendorf-Straße.

Der Bebauungsplan trifft städtebaulichen Festlegungen im Sinne einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung. Die Risiken im Bezug auf ein „kosten- und energievereschlingende

Prestigeprojekte“ liegen bei den Projektwerbern.

Einwendung 11:

1. Zu- und Abfahrt /Wertverlust des Grundstückes

[...]Sollte die Zu- und Abfahrt zu gegenständlichem Objekt – sowie im Bebauungsplanentwurf vorgesehen – tatsächlich über die Evangelimanngasse und die Johann-Sebastian-Bach-Gasse erfolgen, ist davon auszugehen dass mehrere Hundert PKWs mehr pro Tag diese beiden schmalen Gassen befahren. [...] Für die Einwendungswerberin bedeutet die Zu- und Abfahrt durch die Evangelimanngasse bzw. die Johann-Sebastian-Bach-Gasse und die damit verbundene Mehrbelastung durch PKW- und LKW-Verkehr einen deutlichen Wertverlust ihres Grundstückes. Dasselbe gilt natürlich auch für sämtliche andere Grundstücke in der Evangelimanngasse.

Behandlung der Einwendung 11:

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 06.20.0 Bebauungsplanes „Conrad-von-Hötzendorf-Straße - Ulrich-Lichtenstein-Gasse - Johann-Sebastian-Bach-Gasse“ nicht berücksichtigt werden.

Ad 1.

Im Vorfeld der Bebauungsplanerarbeitung wurde im Mai 2013 eine Verkehrstechnische Überprüfung inkl. Leistungsfähigkeitsnachweiß durch das Verkehrsplanungsbüro ZIS+P erstellt.

Es zeigt sich, dass derzeit die relevanten Kreuzungen an der Grenze der Leistungsfähigkeit angelangt sind. Für die Johann-Sebastian-Bach-Gasse, die Ulrich-Lichtenstein-Gasse und die Conrad-von-Hötzendorf-Straße gibt es Überlegungen die Straßequerschnitte auszubauen und zu optimieren. Der Bebauungsplan sichert den dafür benötigten Platzbedarf ab, um späteren Ausbauplänen (Verbreiterung der Geh- und Radwege bzw. Straßenverbreiterungen, zusätzliche Fahrspuren) gerecht zu werden. Die vertraglichen Regelungen über die Abtretung der benötigten Grundstücksteile in das öffentliche Gut wurden im Vorfeld erarbeitet und vor dem Beschluss des gegenständlichen Bebauungsplanes vom Projektwerber und Graz wechselseitig unterzeichnet.

Im Sinne einer regionalen Verkehrsminimierung ist es im Interesse der Stadt zentrumsnahe Standorte, wie diesen zu entwickeln und Verkehrsplanerisch zu optimieren, wenngleich es zu lokalen Einschränkungen der Leistungsfähigkeit der einzelnen Kreuzungsknotenpunkte kommt. Gemäß dem Stmk Baugesetz besteht die Verpflichtung Kfz-Stellplätze für diverse Nutzungen (Wohnungen, Handel, Büronutzung,...) herzustellen, unabhängig davon ob die Stellplätze in einer Tiefgarage oder oberirdisch untergebracht werden.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließung durch den öffentlichen Verkehr, vorhandene Lebensmittelmärkte und Kinderbetreuungseinrichtungen, sowie unter Berücksichtigung weiterer Rahmenbedingungen im lokalen Umfeld wurde seitens der Verkehrsplanung ein detaillierter Stellplatzschlüssel für diverse Nutzungen festgelegt. Die festgelegten Werte sind als Ober- bzw. Untergrenze zu verstehen. Somit wird sichergestellt, dass weder zu viele noch zu wenige Kfz-Stellplätze angeboten werden.

Durch den Abschluss des „Mobilitätsvertrages“ zwischen der Stadt Graz und den Liegenschaftseigentümern wird sichergestellt, dass die, für das Funktionieren eines Stellplatzschlüssels, notwendige Reduktion der individuellen Mobilität und die Förderung einer

nachhaltigen Verkehrsmittelnutzung ermöglicht wird. Die Einhaltung der Vereinbarungen des Mobilitätsvertrages ist verbindlich und wird periodisch evaluiert werden.

Die Frage einer etwaigen Entwertung einer Immobilie ist auf den Zivilrechtsweg zu verweisen.

Einwendung 12:

In einem Posteingangstück wurden unterschiedlichste Einwendungen von verschiedenen Personen unter einer GZ offiziell protokolliert.

Einwendungstyp 1:

Wir beantragen bei den Verantwortlichen der Stadt für diesen Bebauungsplan 06.20.0_

+ keinen Durchzugsverkehr in der Johann-Sebastain-Bach-Gasse!

+ keine höheren Gebäude als die bestehenden!

+ Erhaltung der jetzt vorhandnen Bäume und Grünflächen!

+ Schaffung einer öffentlich zugänglichen Fläche nördlich vom Stadion

+ keine Überschreitung der maximalen Dichte!

+ keine zusätzlichen Einkaufszentrum mit hohem Verkehrsaufkommen!

Handschriftliche Ergänzungen:

Ansprechende Erdgeschosszonen

Einwendungstyp 2:

Wir beantragen daher:

- keine Überschreitung der Bebauungsdichte von 2,5*

- keine zusätzlichen Gebäude, die die derzeit schon katastrophalen Verkehrssituation in diesem Gebiet wieder verschärft*

- keinen Durchzugsverkehr in der Johann Sebastian Bach Gasse und Evangelimanngasse*

- Erhaltung der jetzt vorhanden Bäume*

- zuerst Städtebaulicher Wettbewerb durchführen vor dem Bebauungsplan*

Handschriftliche Ergänzungen:

Bedarferhebung fehlt!

Behandlung der Einwendung 12:

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 06.20.0 Bebauungsplanes „Conrad-von-Hötzendorf-Straße - Ulrich-Lichtenstein-Gasse - Johann-Sebastian-Bach-Gasse“ nicht berücksichtigt werden.

Ad Einwendungstyp 1.

Kein Durchzugsverkehr in der Evangelimanngasse und Johann-Sebastian-Bach-Gasse

Die Evangelimanngasse als auch die Johann-Sebastian-Bach-Gasse sind öffentliche Straßen und liegen außerhalb des Bebauungsplangebietes. Die Straße dienen lediglich als Zu- und Abfahrt zum Gebietsbereich.

Die Verhinderung eines Durchzugsverkehrs kann nicht im BBPL nicht geregelt werden, sondern in einem straßenrechtlichen Verfahren.

Keine höheren Gebäude

Im Deckplan 1 zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist dieser Gebietsbereich als möglicher Hochhausstandort festgelegt.

Es besteht somit kein Widerspruch gegen das Raumordnungsgesetz.

Die Erstellung des gegenständlichen Bebauungsplans erfolgte auf Basis eines vorliegenden Gestaltungskonzept in Abstimmung mit den städtischen Abteilungen. Diesem Bebauungsplan liegen diversen Fachgutachten (Verkehrsgutachten, Lärmgutachten, Bebauungsstudien,...) zu Grunde.

Erhaltung der vorhandenen Bäume

Der Bebauungsplan sichert den dafür benötigten Platzbedarf ab, um späteren Ausbauplänen gerecht zu werden.

Die späteren Ausbaupläne beinhalten nicht nur Straßenverbreiterungen (Verbreiterung der Straße, zusätzliche Fahrspuren), die Adaptierung von eigenen Geh- und Radweg (ausreichende Breiten), sondern auch Baumpflanzungen entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße.

Für die Gestaltung entlang der Johann-Sebastian-Bach-Gasse und der Ullrich-Lichtenstein-Gasse wird ein Wettbewerb ausgelobt. Die genauen Baumstandorte können erst nach dem Wettbewerbsverfahren fixiert werden, um jedoch eine Mindestanzahl von Baumpflanzungen zu sichern, wurde in BBPL-Verordnung die Verpflichtung von „mind. 10 großkronige Laubbaumpflanzungen“ (ohne Verortung im Plan) übernommen.

Somit wird auch den Vorgärten des Grünen Netzes entsprochen.

Platzgestaltung

Durch den Bebauungsplan kommt es jedoch zu einer deutlichen Verbesserung der Bestandsituation. Eine ca. 2450 m² große Platzfläche wird der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Die genaue Ausgestaltung der Fläche wird durch einen Architekturwettbewerb ermittelt. Auf diesem Platz wird es Baumpflanzungen, Grünflächen und eine Möblierung geben, die genaue Gestaltung wird aber über einen Wettbewerb (ähnlich anderer Plätze in Graz) ermittelt. Die genauen Baumstandorte können erst nach dem Wettbewerbsverfahren fixiert werden, um jedoch eine Mindestanzahl von Baumpflanzungen zu sichern, wurde in BBPL-Verordnung die Verpflichtung von „mind. 10 großkronige Laubbaumpflanzungen“ (ohne Verortung im Plan) übernommen.

Überschreitung der Dichte:

Gemäß 3.18 Flächenwidmungsplan 2002 – 18. Änderung 2011 der Landeshauptstadt Graz ist der überwiegende Bereich als „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 bis 2,5 ausgewiesen.

Im Zuge dieses Bebauungsplans wurden entlang der Straßenzüge Abtretungsflächen für spätere Straßenverbreiterungen festgelegt. Entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße beträgt diese Fläche ca. 530 m², entlang der Johann-Sebastian-Bach-Gasse bzw. Ulrich-Lichtenstein-Gasse beträgt diese Fläche ca. 480 m².

Diese Flächen erhält die Stadt Graz, gemäß einer vertraglichen Vereinbarung, kosten- und lastenfrei vom Projektwerber.

Auf den Bruttobauplatz (IST-Zustand, ohne Abtretungen) muss die Dichte von max. 2,5 eingehalten werden, im Bezug auf den Nettobauplatz (Bauplatz reduziert um die Abtretungsflächen) darf die Dichte maximal bis 2,75 überschritten werden.

Rechnerisch betrachtet kommt es zwar zu einer Dichteüberschreitung (bezogen auf den Nettobauplatz), faktisch werden durch die Anhebung der Maximaldichte nur die Abtretungsflächen kompensiert.

Ad Einwendungstyp 2.

Überschreitung der Dichte:

Gemäß 3.18 Flächenwidmungsplan 2002 – 18. Änderung 2011 der Landeshauptstadt Graz ist der überwiegende Bereich als „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 bis 2,5 ausgewiesen.

Im Zuge dieses Bebauungsplans wurden entlang der Straßezüge Abtretungsflächen für spätere Straßenverbreiterungen festgelegt. Entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße beträgt diese Fläche ca. 530 m², entlang der Johann-Sebastian-Bach-Gasse bzw. Ulrich-Lichtenstein-Gasse beträgt diese Fläche ca.480m².

Diese Flächen erhält die Stadt Graz, gemäß einer vertraglichen Vereinbarung, kosten- und lastenfrei vom Projektwerber.

Auf den Bruttobauplatz (IST-Zustand, ohne Abtretungen) muss die Dichte von max. 2,5 eingehalten werden, im Bezug auf den Nettobauplatz (Bauplatz reduziert um die Abtretungsflächen) darf die Dichte maximal bis 2,75 überschritten werden.

Rechnerisch betrachtet kommt es zwar zu einer Dichteüberschreitung (bezogen auf den Nettobauplatz), faktisch werden durch die Anhebung der Maximaldichte nur die Abtretungsflächen kompensiert.

Keine zusätzlichen Gebäude/Verkehrsaufkommen

Gemäß dem 3.18 Flächenwidmungsplan sind die Grundstücke als Bauland gewidmet.

Im Sinne einer regionalen Verkehrsminimierung ist es im Interesse der Stadt zentrumsnahe Standorte, wie diesen zu entwickeln und Verkehrsplanerisch zu optimieren, wenngleich es zu lokalen Einschränkungen der Leistungsfähigkeit der einzelnen Kreuzungsknotenpunkte kommt. Durch den Abschluss des „Mobilitätsvertrages“ zwischen der Stadt Graz und den Liegenschaftseigentümern wird sichergestellt, dass die, für das Funktionieren eines Stellplatzschlüssels, notwendige Reduktion der individuellen Mobilität und die Förderung einer nachhaltigen Verkehrsmittelnutzung ermöglicht wird. Die Einhaltung der Vereinbarungen des Mobilitätsvertrages ist verbindlich und wird periodisch evaluiert werden.

Kein Durchzugsverkehr in der Evangelimanngasse und Johann-Sebastian-Bach-Gasse

Die Evangelimanngasse als auch die Johann-Sebastian-Bach-Gasse sind öffentliche Straßen und liegen außerhalb des Bebauungsplangebietes. Die Straße dienen lediglich als Zu- und Abfahrt zum Gebietsbereich.

Die Verhinderung eines Durchzugsverkehrs kann nicht im BBPL nicht geregelt werden, sondern in einem straßenrechtlichen Verfahren.

Zuerst WB, dann BBPL

Es gibt mehrer Möglichkeiten der Herangehensweise, in diesem speziellen Fall wurde entschieden, zuerst den Bebauungsplan zu erstellen und daran anschließend auf Basis des rechtswirksamen Bebauungsplan einen Wettbewerb auszuloben.

Die Abhaltung des Wettbewerbes wurde im Zuge der Bebauungsplanes vertraglich abgesichert.

Einwendung 13:

1. Menschengerechte Planung

[...] Für die BewohnerInnen ist es wesentlich, dass die derzeitigen Lebensbedingungen nicht weiter verschlechtert werden, nach Möglichkeit aber verbessert werden sollen!

Menschengerechte Planung:

Es ist daher sicherzustellen

- *dass es Freiflächen und Grünanlagen für die Kinder und auch für alle anderen Altersgruppen gibt*
- *dass Fußwege zu den Schulen und Kindergärten sicher und den Auspuffgasen möglichst wenig ausgesetzt sind, aber auch angenehm zu benutzen sein sollen*
- *dass es möglichst wenige Hürden für die Benützung durch unterschiedliche Niveaus, stufen etc. gibt, sondern eine behindertengerechte Gestaltung*
- *dass nicht die kommerzielle Nutzung im Vordergrund steht, sondern öffentliche Räume ohne Konsumzwang vorhanden sind.*

2. Orientierungsmöglichkeiten für die Betroffenen:

Generell sollte auch bei jedem Bebauungsplan für eine bessere Möglichkeit zur Orientierung für die Betroffenen ein Modell erstellt werden oder eine 3D-Animation mit Darstellung der umliegenden Gebäude bzw. Flächen.

3. Unterführung ÖBB

Jedenfalls ist jetzt sicherzustellen, dass künftig auch Unterführungen in Fortsetzung der Ulrich-Lichtensteinstraße im Bereich der ÖBB und andererseits im Bereich Liebenauer Hauptstraße – Münzgrabenstraße errichtet werden können

4. Überplattung

Die Möglichkeit einer Überplattung zwischen Stadion und dem Bebauungsplangebiet sollte aus dem vorliegenden Text herausgenommen werden, besser wäre es, wenn die Straßenbahn bei der Liebenauer Hauptstraße eine Unterführung mittelfristig ermöglicht wird.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 06.20.0 Bebauungsplanes „Conrad-von-Hötzendorf-Straße - Ulrich-Lichtenstein-Gasse - Johann-Sebastian-Bach-Gasse“ nicht berücksichtigt werden.

Ad 1.

Generell muss festgehalten werden, dass nur innerhalb des Bebauungsplangebiet Festlegungen getroffen werden können. Durch einen Bebauungsplan können Mängel/Probleme eines ganzen Bezirkes oder einer Stadt nicht behoben werden.

Freiflächen für Kinder:

Der Kinderspielplatz für die zukünftigen BewohnerInnen gemäß dem Stmk Baugesetz werden anhand eines konkreten Projektes (Einreichplanung) im Zuge eines Bau – Bewilligungsverfahrens geprüft bzw. vorgeschrieben.

Fußwege zu den Schulen und Kindergärten

Die umliegenden Schulen und Kindergärten liegen außerhalb des Planungsplangebiets.

Sichergestellt kann in diesem Bebauungsplan nur werden, dass aufgrund von vorgeschrieben

Grundabtretung entlang der Straßenzüge Verbreiterungen der bestehenden Geh- und Radwege möglich sind und in Folge die Schulwege für die Kinder sicherer werden.

Behindertengerechte Gestaltung

Im Zuge des Baubewilligungsverfahren werden die Einreichunterlagen sowohl für den Platz, als auch für das zukünftige Gebäude vom Referat für barrierefreies Bauen überprüft und begutachtet.

Plätze ohne Konsumzwang

Durch den Bebauungsplan kommt es jedoch zu einer deutlichen Verbesserung der Bestandsituation. Eine ca. 2450 m² große Platzfläche wird der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Die genaue Ausgestaltung der Fläche wird durch einen Architekturwettbewerb ermittelt. Die Frage eines Konsumzwanges ist nicht Thema des Bebauungsplanes.

Ad 2.

Die Texte und die planliche Darstellung entsprechen inhaltlich den gesetzlichen Vorgaben des Stmk ROG 2010 und der Planzeichenverordnung.

Der Bebauungsplan legt nur einen Rahmen für die zukünftige Bebauung fest. Im Zuge eines baukünstlerischen Wettbewerb wird, die konkrete Volumetrie des Gebäude ermittelt. Baumassenmodelle oder 3D- Animationen wären zusätzliche Darstellungsmöglichkeiten.

Ad 3.

Die Festlegungen des Bebauungsplanes beschränken sich auf das Bebauungsplangebiet. Außerhalb des Planungsgebiets können keine Festlegungen getroffen werden.

Die Erstellung des gegenständlichen Bebauungsplan erfolgte auf Basis eines vorliegenden Gestaltungskonzept in Abstimmung mit folgenden städtischen Fachabteilungen:

- Abteilung für Verkehrsplanung
- Straßenamt
- Abteilung für Grünraum und Gewässer
- Abteilung für Immobilien
- Umweltamt.

Ad 4.

Die Überplattung des Stadionvorplatzes ist kein Thema des gegenständlichen Bebauungsplans. Es wird lediglich im §4 Abs. 3 der Verordnung die Möglichkeit einer Fußgängerbrücke eingeräumt.

Die Gestaltung des Stadionvorplatzes ist nicht gestalterisches Thema. Nach dem Bebauungsplanverfahren soll ein geladener Architekturwettbewerb abgehalten werden. Die Abhaltung dieses Wettbewerbes wurde in einem privatrechtlichen Vertrag zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Graz vereinbart. Inhalt dieses Wettbewerbes soll neben baukünstlerischen Ausformulierung des Gebäudes auch die Gestaltung des neuen Platzes, sowie die Umgestaltung des bestehenden Stadionvorplatzes sein.

+ gleicher Einwender wie Nr. 5+6

Beantwortung Siehe Einwendungsbehandlung 5 +6

+ 2 Einwendung Bürgerinitiative Einwendungstyp 1

Beantwortung Siehe Einwendungsbehandlung 12

+ 2 Einwendung Bürgerinitiative Einwendungstyp 2

Beantwortung Siehe Einwendungsbehandlung 12

+ Einwendung:

1. Gebäudehöhe/Umweltverschmutzung

Wie bekannt, wird geplant, vor unseren Häusern ein Hochhaus in der Höhe von 45 Metern (13 Stockwerke) sowie ein Einkaufszentrum zu errichten. Würde der vom Bauamt vorgegebenen Plan von dem Gemeinderat Graz abgesehnet werden, hätte das katastrophale Auswirkungen für die Einwohner unserer Stadt und die Lebenserwartung der Anrainer würde sich um 5 Jahre vermindern.

2. Luftqualität

Graz ist europaweit eine der Städte mit der höchst gemessenen Umweltverschmutzung – speziell in Liebenau und Don Bosco. Statt diesen Umstand zu berücksichtigen und Verbesserungen vorzunehmen – wozu die Stadtgemeinde verpflichtet ist, will das Bauamt nun dieses „Ungeheuer“ durchboxen und auch die über 50 Jahre bestehenden Pappeln sollen weichen.

3. Beschlussfassung

[...] Beschlüsse sollen nicht allein von einem Amt, in diesem Fall Bauamt – gefasst werden, sondern es muss eine Zusammenarbeit aller Ämter, Straßenamt, Verkehrsplanung, Umwelt, Gesundheitsamt etc. als Voraussetzung für die Genehmigung von Bewilligungen und Beschlüssen erfolgen, und zwar ohne politisches Konkurrenzdenken.

[...] Beschlussfassung soll ohne Einspruch der Ämter in 3 Tagen erfolgen.

Die eingebrachten Einwendungen konnten bei der Beschlussfassung des 06.20.0 Bebauungsplanes „Conrad-von-Hötzendorf-Straße - Ulrich-Lichtenstein-Gasse - Johann-Sebastian-Bach-Gasse“ nicht berücksichtigt werden.

Ad 1.

Gemäß 3.18 Flächenwidmungsplan 2002 – 18. Änderung 2011 der Landeshauptstadt Graz ist der überwiegende Bereich als „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 bis 2,5 ausgewiesen. Lediglich die Grundstücke KG Jakomini, Gst.Nr.: 2241/1 und 2241/10 sind als Gewerbegebiet mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 1,5 ausgewiesen.

Im Deckplan 1 zum 3.0 Flächenwidmungsplan ist dieser Gebietsbereich als möglicher Hochhausstandort festgelegt.

Die Erstellung des gegenständlichen Bebauungsplans erfolgte auf Basis eines vorliegenden Gestaltungskonzept in Abstimmung mit folgenden städtischen Abteilungen. Diesem Bebauungsplan liegen diversen Fachgutachten (Verkehrsgutachten, Lärmgutachten, Bebauungsstudien,...) zu Grunde.

Ad 2.

Es wurde ein Stadtklimatologische Gutachten von Univ. Prof. Dr. Reinhold Lazar vom Institut für Geologie und Raumforschung erstellt.

Im Gutachten wurde für das Projekt die Strömungsbeeinflussung im Hinblick auf die im Bebauungsplan festgelegten möglichen Baumassen analysiert und beurteilt. Grundsätzlich sind die angeführten maximalen Bebauungshöhen im gegenständlichen Bebauungsplan für die in der Hauptwindrichtungsachse angeordneten Baukörper auch konform mit den Grundlagen aus der Klimatopkarte als auch mit den Hinweisen aus der Karte der planerischen Hinweise; hier bestehen somit keine Einwände aus stadtklimatischer Sicht.

Es wurden für diesen konkreten Fall, betreffend Baukörper quer zur Hauptwindrichtung zwei Varianten erarbeitet, die eine Durchlüftung des Gebietsbereiches sichern.

Zur Aufrechterhaltung einer ausreichenden Durchlüftung sollte entweder eine Lücke in der Mitte des ca.90m langen Traktes im Ausmaß von 20m eingeplant werden, oder alternativ am Rande des Traktes mit jeweils 15 m ins Auge gefasst werden. Diese Lösung beinhaltet mehr Reibungsverluste, weshalb das Ausmaß der beiden Öffnungen insgesamt nun 30m beträgt Innerhalb der genannten Lücken hat somit das 6.- und 7. Geschoss zu entfallen.

Welche Variante zur Umsetzung kommen wird, wird erst durch den Architekturwettbewerb im Anschluss an die Beschlussfassung dieses Bebauungsplan zeigen.

Festgehalten wird jedoch, dass beide Variante, entweder die mittige Freihaltung von 20m im 6. und 7. Geschoss, bzw. randseitige Freihaltung von zweimal 15m im 6. und 7. Geschoss, als gleichwertig zu betrachten sind.

Fazit des stadtklimatologischen Gutachtens:

Insgesamt bestehen demnach unter Einhaltung der Freihaltebereiche keine Einwände aus stadtklimatologischer Sicht.

Um die Freihaltebereiche sicher zu stellen, wurden der §8 der Verordnung unter Absatz 4 bezüglich der Freihaltezonen ergänzt und somit verordnet.

Ad 3.

Die Erstellung des gegenständlichen Bebauungsplan erfolgte auf Basis eines vorliegenden Gestaltungskonzept in Abstimmung mit folgenden städtischen Abteilungen:

- Abteilung für Verkehrsplanung
- Straßenamt
- Abteilung für Grünraum und Gewässer
- Abteilung für Immobilien
- Umweltamt

Verfahrensschritte

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 12.06.2013 über den Inhalt und das beabsichtigte Auflageverfahren des 06.20.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Conrad-von-Hötzendorf-Straße - Ulrich-Lichtenstein-Gasse - Johann-Sebastian-Bach-Gasse" informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6

Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 26.06.2013.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 27.06.2013 bis zum 05.09.2013 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 01.07.2013 durchgeführt.

Die Beschlussfassung erfolgte durch den Gemeinderat am 14.11.2013. Die Kundmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 27.11.2013.

Stellungnahme 1:

**Energie Steiermark
STEWEAG-STEAG Graz GmbH
Leonhardgürtel 10
8010 Graz**

Zur Kundmachung geben wir bekannt, dass sich an der Grundgrenze des verfahrensgegenständlichen Grundstückes sowie am Grundstück selbst, Leitungsanlagen der STEWEAG-STEAG GmbH befindet. (...)

Vor in Angriffnahme der Arbeiten haben die bauausführenden Firmen unbedingt das Einvernehmen mit der Steweag-Steg GmbH, Außenstelle St. Peter, Neuholdaugasse 56, Telefon 0,316/293021-0 herzustellen.

(...)

Beantwortung:

Die Stellungnahme der Energie Steiermark STEWEAG-STEAG Graz wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung des späteren Bauprojektes im Baubewilligungsverfahren.

Stellungnahme 2:

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 16 – Verkehr und Landeshochbau
Landhausgasse 7
8010 Graz**

Zum gegenständlichen Akt wird seitens der Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau, eine Nullmeldung erstattet.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 06.20.0 Bebauungsplan Entwurfes „Conrad-von-Hötzendorf-Straße - Ulrich-Lichtenstein-Gasse - Johann-Sebastian-Bach-Gasse" in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 2 BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN

- (1) Es wird die offene, gekuppelte bzw. geschlossene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) In den Erdgeschossflächen ist eine Wohnnutzung unzulässig.

Der neue Verordnungswortlaut lautet jetzt:

§ 2 BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN

- (1) Es wird die offene, gekuppelte bzw. geschlossene Bebauungsweise festgelegt.
- (2) In den Erdgeschossflächen ist eine Wohnnutzung unzulässig.
- (3) Für die Nutzung „Einkaufszentrum 1“ beträgt die maximale Verkaufsfläche 2.500 m² .

Der §2 wurde um den Absatz 3 ergänzt, um im Detail noch einmal auf die Ausweisung im 3.18 Flächenwidmungsplan 2002 hinzuweisen. Für dieses Kerngebiet wurde die Verkaufsfläche für ein mögliches EZ 1 „Einkaufszentrum 1“ mit höchstens 2.500 m² festgelegt. (siehe Verordnungstext zum 3.18 Flächenwidmungsplanänderung)

§ 5 GESCHOSSANZAHL, TRAUFENSEITIGE GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER

Im Absatz 3 wurde das Wort „gegebenes“ Gelände durch „natürliches“ Gelände ersetzt. Der Begriff natürliches Gelände ist im Stmk Baugesetz genau definiert.

§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (2) Je 70 m² bis 80 m² Bruttogeschosßfläche für Wohn- und Büronutzung ist ein PKW-Abstellplatz vorzusehen. Je 20 m² bis 30 m² Bruttogeschosßfläche für Handel ist ein PKW-Abstellplatz vorzusehen.

Der neue Verordnungswortlaut lautet jetzt:

§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (1) Je 70 m² bis 80 m² Bruttogeschosßfläche für Wohn- und Büronutzung ist ein PKW-Abstellplatz vorzusehen. Dies gilt nicht Wohn- und Studentenheime.
Je 20 m² bis 30 m² Bruttogeschosßfläche für Handel ist ein PKW-Abstellplatz vorzusehen.

Der § 6 wurde im Absatz 1 abgeändert. Der Kfz-Stellplatzschlüssel bleibt unverändert. Lediglich die Wohn- und Studentenheime wurden aus dieser Regelung ausgenommen. In diesem Fall sind die gesetzlichen Regelungen gemäß dem Stmk. Baugesetz idGF. heranzuziehen.

§ 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

Der §7 wurde um folgenden Absatz ergänzt:

- (9) Auf der zukünftigen Platzfläche bzw. entlang der Johann-Sebastian-Bach-Gasse sind mindestens 10 großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bei Erhalt von Bestandsbäumen entlang der Johann-Sebastian-Bach- Gasse ist die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenden Bestandsbäume zu reduzieren.

§ 8 SONSTIGES

Der §8 wurde um folgenden Absatz ergänzt:

- (4) Im nördlichen 7-geschossigen (GH. max. 24,50m) Gebäudeteil ist zur Durchlüftung ab dem 6.Geschoss auf die gesamte Baukörpertiefe (max. 20m) ein zumindest 20m breiter Bereich freizuhalten. Dieser ist ungefähr in die Mitte des (von Norden betrachtet ca. 110m langen) Baukörpers anzuordnen. Alternativ dazu können zwei je mindestens 15m breite Freihaltebereiche im 6. und 7. Geschoss auf die gesamte Baukörpertiefe (max. 20m) jeweils am östlichen und westlichen Rand des 5-geschossigen Gebäudeteils (GH. max. 18,00m) zugelassen werden.

Somit wurde den Empfehlungen des stadtklimatologisches Gutachten entsprochen.

PLANWERK:

Im Planwerk wurde die Baugrenzlinie und die Straßenregulierung entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße angepasst.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 06.20.0 Bebauungsplan „Conrad-von-Hötzendorf-Straße - Ulrich-Lichtenstein-Gasse - Johann-Sebastian-Bach-Gasse“, inhaltlich, im Planwerk gegenüber der Auflage nicht geändert.

Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz.

Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des

Statutes der Landeshauptstadt Graz.

Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt mit Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs 1 und 3 StROG 2010.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010

den

Antrag,

der Gemeinderat wolle beschließen:

Beschlussantrag

1. den 06.20.0 Bebauungsplan „Conrad-von-Hötzendorf-Straße - Ulrich- Lichtenstein-Gasse - Johann-Sebastian-Bach-Gasse" bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
2. die Einwendungserledigungen beschließen.

Die Bearbeiterin:

DI Elisabeth Mahr

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent

Mag. Siegfried Nagl

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen in der Sitzung des

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

Stadtsenates am.....

Die Schriftführerin

Der Vorsitzende:

Der Antrag wurde in der heutigen öffentlichen nicht öffentlichen **Gemeinderatssitzung**

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

einstimmig mehrheitlich (mit Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am

Der/die Schriftführerin:

**06.20.0 „Conrad-von-Hötzendorf-Straße -
Ulrich-Lichtenstein-Gasse - Johann-Sebastian-Bach-Gasse“
VI. Bez., KG Jakomini,
VII. Bez., KG Liebenau**

Bearbeiter: DI Elisabeth Mahr

Graz, 12.12.2013

BESCHLUSS

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Eigentümer der Liegenschaften KG Liebenau, Gst.Nr.: 245/1 und 245/2, sowie KG Jakomini Gst.Nr. 2241/4 und 2241/5: 6B47 Ulrich Lichtensteingasse 8 GmbH & Co KG.

Eigentümer der Liegenschaften KG Jakomini, Gst.Nr.: 2241/1 und 2241/10: Frau Elfriede Wallner und Frau Irmgard Faller.

Die 6B47 Ulrich Lichtensteingasse 8 GmbH & Co KG ersuchen um die Erstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 12 281 m² auf.

Gemäß 3.18 Flächenwidmungsplan 2002 – 18. Änderung 2011 der Landeshauptstadt Graz ist der überwiegende Bereich als „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 bis 2,5 ausgewiesen. Lediglich die Grundstücke KG Jakomini, Gst.Nr.: 2241/1 und 2241/10 sind als Gewerbegebiet mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 1,5 ausgewiesen.

Für dieses Kerngebiet wurde die Verkaufsfläche für ein mögliches EZ 1 „Einkaufszentrum 1“ mit höchstens 2.500 m² festgelegt. (siehe Verordnungstext zum 3.18 Flächenwidmungsplanänderung)

Im Zuge der 3.18 Flächenwidmungsplanänderung wurde die **Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes** verordnet.

Zielsetzungen:

Gemäß des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes / Entwicklungsplanes von Graz liegt das Planungsareal in der Überlagerung der Gewerbe/Industrie- mit der Zentrumsfunktion“.

Die, der Kernstadtfunktion entsprechenden Flächen für eine dynamische Entwicklung der Wirtschaft sollen auf die Bereiche gelenkt werden, die auf Grund vorhandener Baulandpotentiale bzw. struktureller Veränderungen des Bestandes Entwicklungsschwerpunkte darstellen.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Bebauungsstudien vom Büro Architektur Consult, Mai 2011
- Bebauungsstudien von Arch. DI Klaus Kada, 2012/2013
- Verkehrserschließungskonzept: Büro ZIS+P, Mai 2013
- Stellungnahme der Verkehrsplanung der Stadt Graz, GZ.:A10/8-28140/2013-1
- Lärmgutachten Tomberger-BBM, November 2012
- Vorabinformation des Umweltamtes /DI (FH) Rudolf Ruthofer vom 7.12.2013

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

2. Verfahren

Der Gemeindeumweltausschuss und Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 12.06.2013 über den Inhalt und das beabsichtigte Auflageverfahren des 06.20.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Conrad-von-Hötzendorf-Straße - Ulrich-Lichtenstein-Gasse - Johann-Sebastian-Bach-Gasse" informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 26.06.2013.

Nach dem Auflagebeschluss wurde noch ein Stadtklimatologisches Gutachten eingeholt.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 27.06.2013 bis zum 05.09.2013 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Während der Auflagefrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit.

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 01.07.2013 durchgeführt.

Während der Auflage vom 27.06.2013 bis zum 05.09.2013 langten 16 Einwendungen bzw. Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 06.20.0 Bebauungsplan „Conrad-von-Hötzendorf-Straße - Ulrich-Lichtenstein-Gasse - Johann-Sebastian-Bach-Gasse" in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 2 BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN

- (1) Es wird die offene, gekuppelte bzw. geschlossene Bauweise festgelegt.
- (2) In den Erdgeschossflächen ist eine Wohnnutzung unzulässig.

Der neue Verordnungswortlaut lautet jetzt:

§ 2 BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN

- (1) Es wird die offene, gekuppelte bzw. geschlossene Bauweise festgelegt.
- (2) In den Erdgeschossflächen ist eine Wohnnutzung unzulässig.
- (3) Für die Nutzung „Einkaufszentrum 1“ beträgt die maximale Verkaufsfläche 2.500 m².

Der §2 wurde um den Absatz 3 ergänzt, um im Detail noch einmal die 18. Änderungen des 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 hinzuweisen. Für dieses Kerngebiet wurde die

Verkaufsfläche für ein mögliches EZ 1 „Einkaufszentrum 1“ mit höchstens 2.500 m² festgelegt.

(siehe Verordnungstext zur rechtswirksamen 3.18 Flächenwidmungsplanänderung)

§ 5 GESCHOSSANZAHL, TRAUFENSEITIGE GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER

Im Absatz 3 wurde das Wort „gegebenes“ Gelände durch „natürliches“ Gelände ersetzt. Der Begriff natürliches Gelände ist im Stmk Baugesetz genau definiert.

§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (1) Je 70 m² bis 80 m² Bruttogeschosßfläche für Wohn- und Büronutzung ist ein PKW-Abstellplatz vorzusehen. Je 20 m² bis 30 m² Bruttogeschosßfläche für Handel ist ein PKW-Abstellplatz vorzusehen.

Der neue Verordnungswortlaut lautet jetzt:

§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (1) Je 70 m² bis 80 m² Bruttogeschosßfläche für Wohn- und Büronutzung ist ein PKW-Abstellplatz vorzusehen. Dies gilt nicht Wohn- und Studentenheime. Je 20 m² bis 30 m² Bruttogeschosßfläche für Handel ist ein PKW-Abstellplatz vorzusehen.

Der § 6 wurde im Absatz 1 abgeändert. Der Kfz-Stellplatzschlüssel bleibt unverändert. Lediglich die Wohn- und Studentenheime wurden aus dieser Regelung ausgenommen. In diesem Fall sind die gesetzlichen Regelungen gemäß dem Stmk. Baugesetz idGF. heranzuziehen.

§ 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

Der §7 wurde um folgenden Absatz ergänzt:

- (9) Auf der zukünftigen Platzfläche bzw. entlang der Johann-Sebastian-Bach-Gasse sind mindestens 10 großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Erhalt von Bestandsbäumen entlang der Johann-Sebastian-Bach-Gasse ist die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenden Bestandsbäume zu reduzieren.

§ 8 SONSTIGES

Der §8 wurde um folgenden Absatz ergänzt:

- (4) Im nördlichen 7-geschossigen (GH. max. 24,50m) Gebäudeteil ist zur Durchlüftung ab dem 6.Geschoss auf die gesamte Baukörpertiefe (max. 20m) ein zumindest 20m breiter Bereich freizuhalten. Dieser ist ungefähr in die Mitte des (von Norden betrachtet ca. 110m langen) Baukörpers anzuordnen.

Alternativ dazu können zwei je mindestens 15m breite Freihaltebereiche im 6. und 7. Geschoss auf die gesamte Baukörpertiefe (max. 20m) jeweils am östlichen und westlichen Rand des 5-geschossigen Gebäudeteils (GH. max. 18,00m) zugelassen werden.

Somit wurde den Empfehlungen des stadtklimatologisches Gutachten entsprochen.

PLANWERK:

Im Planwerk wurde die Baugrenzlinie und die Straßenregulierung entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße angepasst.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 06.20.0 Bebauungsplan „Conrad-von-Hötzendorf-Straße - Ulrich-Lichtenstein-Gasse - Johann-Sebastian-Bach-Gasse“, inhaltlich, im Planwerk gegenüber der Auflage nicht geändert.

3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 12 281 m² brutto auf.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
- 4.0 Stadtentwicklungskonzept:
(rechtswirksam seit 30.5.2013)

Die Grundstücke liegen gemäß dem Entwicklungsplanes des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes von Graz in der Überlagerung der Gewerbe/Industrie- mit der Zentrumsfunktion“.



Auszug aus dem 4.0
Stadtentwicklungs-
konzept

Die gelben Pfeile
bezeichnen das
Bebauungsplan-
gebiet.

○ Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

Deckplan 1 – Regionales Entwicklungsprogramm:
Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gemäß REPRO

Deckplan 2 – Nutzungsbeschränkungen:
keine Nutzungseinschränkung

Deckplan 3 – Verkehr:
Kategorie 1 – innerstädtische Bedienqualität

Deckplan 4 - Verkehrslärmkataster:
Straßenlärm $L_{a,eq}$ in dB (Nacht)
Conrad-von-Hötzendorf-Straße: ca. 70 dB
Ulrich-Lichtenstein-Gasse: ca. 73 dB
Johann-Sebastian-Bach-Gasse: ca. 59 dB

○ 3.0 Flächenwidmungsplan 2002

Gemäß 3.18 Flächenwidmungsplan 2002 – 18. Änderung 2011 der Landeshauptstadt Graz ist der überwiegende Bereich als „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 bis 2,5 ausgewiesen. Lediglich die Grundstücke KG Jakomini, Gst.Nr.: 2241/1 und 2241/10 sind als Gewerbegebiet mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 1,5 ausgewiesen.

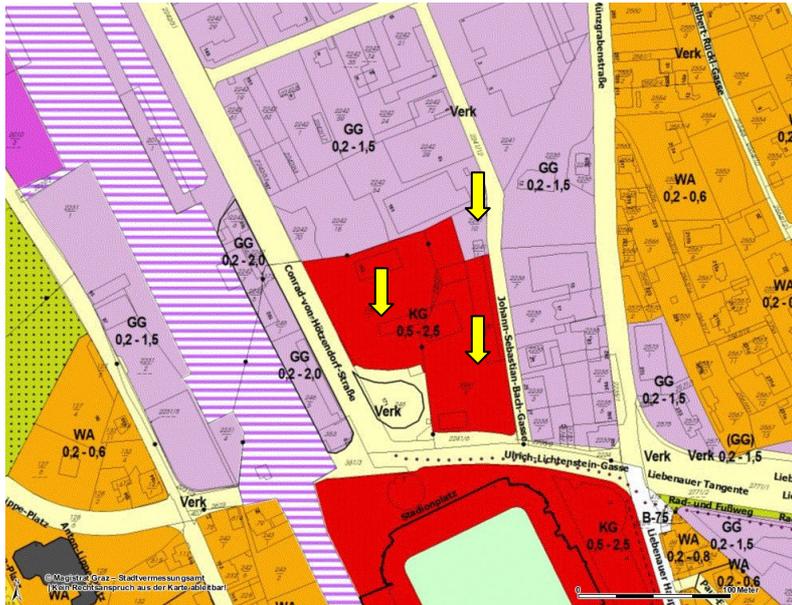
Für dieses Kerngebiet wurde die Verkaufsfläche für ein mögliches EZ 1 „Einkaufszentrum 1“ mit höchstens 2.500 m² festgelegt. (siehe Verordnungstext zum 3.18 Flächenwidmungsplanänderung)

Festsetzung der Verkaufsfläche auf 2500 m²:

Die Begrenzung der Verkaufsfläche bei einem, im Kerngebiet grundsätzlich zulässigen Einkaufszentrum, ist gemäß §31 Abs 13 Zif 2 StROG 2010 „nach Maßgabe“ des Örtlichen Entwicklungskonzeptes möglich und wird wie folgt begründet:

Die Grundstücke liegen gemäß dem Entwicklungsplanes des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes von Graz in der Überlagerung der Gewerbe/Industrie- mit der Zentrumsfunktion“.

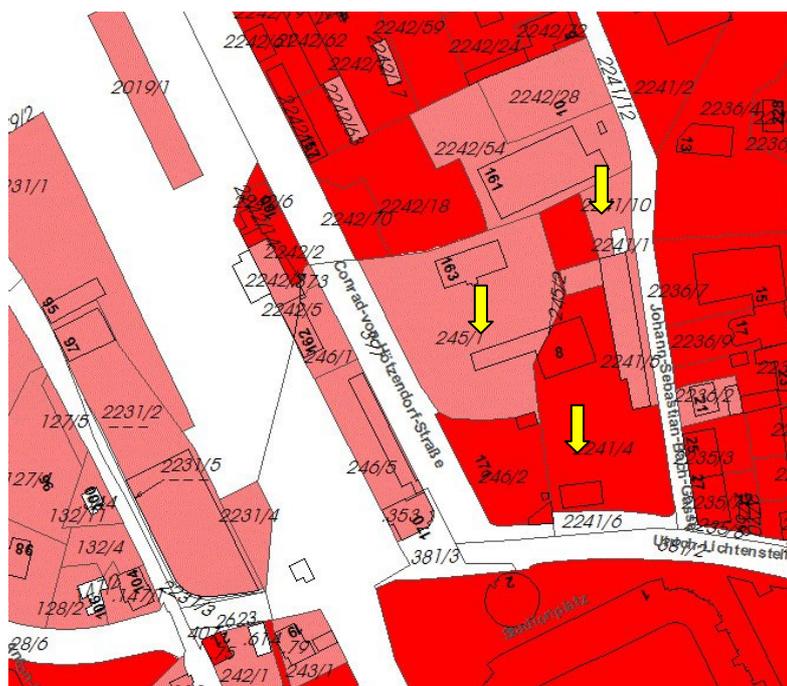
Es liegt im Interesse der Stadt, so zentrumsnahe Standorte weiterzuentwickeln bzw. zu optimieren. Die Liegenschaften grenzen im Süden an das Stadion Liebenau (UPC-Arena). Aufgrund der Lage sind die Handelsflächen am Standort durchaus sinnvoll und erwünscht, das aber die begrenzte Kapazität der äußeren Erschließung eine Beschränkung des Verkehrsaufkommens nahelegt. (siehe Verkehrsuntersuchung Röschl).



Auszug aus dem
3.18
Flächenwidmungs-
plan – 18.Änderung
2011.

Die gelben Pfeile
bezeichnen das
Bebauungsplan-
gebiet.

- Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:
Bebauungsplanpflicht
- Deckplan 2 (Beschränkungszone für die Raumheizung gem. § 30(7) StROG 2010 iVm § 11 Abs 2 der VO zum 3.08 Flächenwidmungsplan) :
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.
Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Karten zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:
 - Abwasserentsorgung (Karte 1):
Zentral entsorgt
 - Räumliches Leitbild (Karte 4):
„Handels- Büro- und Dienstleistungszone, Einkaufszentrum“, Verdichtung durch vertikale Akzente möglich.
Neue Baugebiete dieses Bereichstypus müssen hohe urbane Qualitäten bezüglich der Stadtgestalt und der städtischen Außenräume aufweisen.
Ein besonderes städtebauliches Ziel für diese Gebiete muss ihre Integration in das umgebende Stadtgebiet und die Schaffung einer urbanen Atmosphäre werden.
- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011:
Ungefähr die Hälfte des Bebauungsplangebietes liegt im aktuellen Versorgungsgebiet der Fernwärme bzw. im kurzfristigen Erweiterungsgebiet (dunkelroter Bereich), die andere Hälfte liegt im kurz- und mittelfristigen Erweiterungsgebiet Fernwärme (2013-2025) (hellroter Bereich)



Auszug aus dem
Kommunalen
Energiekonzept –
KEK 2011.

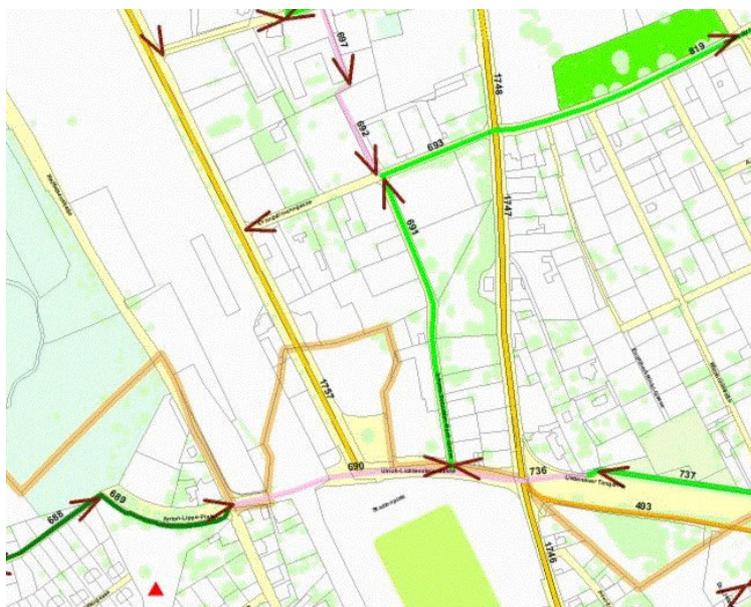
Die gelben Pfeile
bezeichnen das
Bebauungsplan-
gebiet.

○ Grünes Netz

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

Es ist ein klares Bekenntnis zur Grünstadt Graz, zu einem urbanen Naturerlebnis und einer auf die Maßstäblichkeit und Erlebnisfähigkeit des Menschen abgestimmten Stadtentwicklung.

Wie man an Hand des vorliegenden Ausschnittes aus dem Grünen Netz Graz (GNG) erkennen kann, soll entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße Grünverbindung erhalten und verbessert werden. Dabei soll der Straßenraum gestalterisch aufgewertet werden



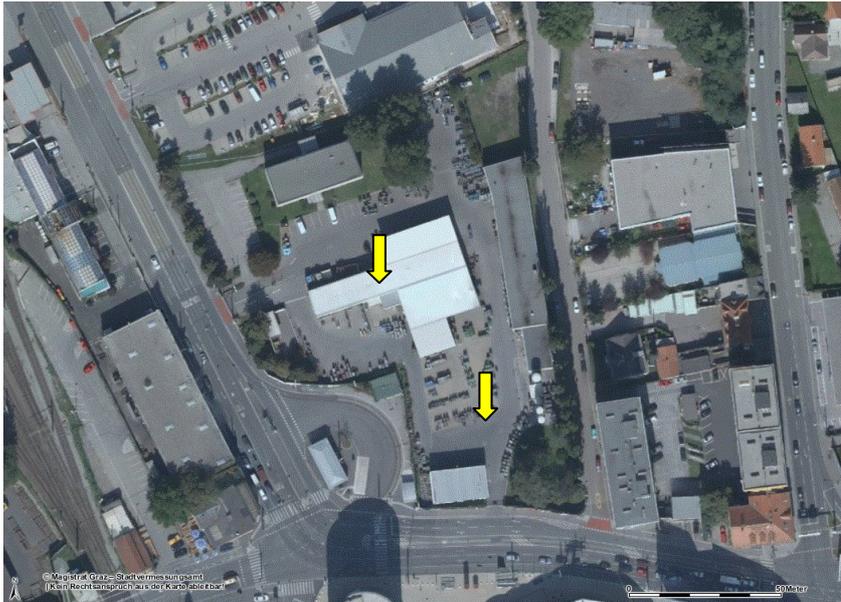
Auszug aus dem
Grünen Netz Graz
(GNG).

- **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

Das gegenständliche Planungsareal liegt nordöstlich des Kreuzungsbereiches der Conrad-von-Hötzendorfer-Straße und der Ulrich-Lichtenstein-Gasse. Ca. 30-60 m westlich der Conrad-von-Hötzendorf-Straße verläuft die ÖBB-Strecke.

Der Standort liegt auf einer direkten Nord-Süd-Achse, die vom Grazer Hauptplatz über den Jakominiplatz, hinzu zur Messe-Areal und schließlich zu Stadium und weiter zum Anschlussbereich des Autobahnzubringers zur Südautobahn verläuft.



Luftbild 1 (2011):
Auszug aus den
GeoDaten-Graz.

Die gelben Pfeile
bezeichnen den
Bauplatz.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden grenzt an das Bebauungsplangebiet ein eingeschossiger Lebensmittelmarkt inkl. vorgelagerter Parkplatzflächen an.

Im Süden verläuft die Ulrich-Lichtenstein-Gasse, südlich davon befindet sich die „UPC-Arena“ (Fußballstadion) samt Vorplatz und Büroturm.

Im Osten wird das Planungsgebiet von der Johann-Sebastian-Bach-Gasse begrenzt. Östlich der Straße befinden sich kleine Gewerbebetriebe, sowie zwei Wohnhochhäuser aus den 60er oder 70er Jahren.

Im Westen ist eine Wendeschleife der Straßenbahnlinie 4 situiert, die vor allem bei Stadionsbetrieb zum Einsatz kommt, sowie ein kleines Trafo-Häuschen. Ca. 30-60m westlich verläuft die ÖBB-Strecke Graz-Fehring (Streckenabschnitt Ostbahnhof-Messendorf) und es sind dort einige Gewerbebetriebe angesiedelt.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.

Es weist eine geringfügige Bestockung auf.

Die bestehende Bebauung soll abgebrochen werden.

- **Umwelteinflüsse**
Zusammenfassend liegt für die gegenständlichen Grundstücke eine Lärmbelastung durch den Verkehrslärm (Motorisierter Individualverkehr (MIV), Öffentlicher Verkehr (ÖV) und Bahnstrecke), Industrielärm und Freizeitlärm (Fußball-Stadium) vor.

- **Infrastruktur**
Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.
Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich innerhalb eines Radius von ca. 300 m.
(Lebensmittelmarkt befindet sich auf der nördlichen Nachbarliegenschaft)

Nächstgelegene Schulen:

VS Schönau + Tagesbereuung, Neuholdaugasse 93
 VS Neufeld, Brucknerstraße 51
 VS Liebenau, Puntigamer Straße 5
 Neue Mittelschule Dr.-Renner-Gasse, Eduard-Keil-Gasse 41
 BORG (HAK/HASCH/AHS) Monsberg, Monsbergergasse 16
 Sportmittelschule Bruckner, Brucknerstraße 49
 Neue Mittelschule Bruckner, Brucknerstraße 53

Nächstgelegene Kindergärten:

Städtischer Kindergarten Flurgasse, Flurgasse 1
 Städtischer Kindergarten Andersengasse, Andersengasse 49
 Kath. Pfarrkindergarten Graz-Süd, Anton-Lippe-Platz 2
 Städtischer Kindergarten Widowitz/Schönau, Widowitzgasse 11
 Städtischer Hort, Fröhlichgasse 90
 Krawuzi Kapuzi Wohlfühlkindergarten, Raiffaisenstraße 155

- **Erschließung/Verkehr**

Anbindung an das öffentliche Straßennetz

Kfz-Zufahrten zum Bbauungsplanelände können in der Johann-Sebastian-Bach-Gasse und richtungsgebunden in der Conrad-von-Hötzendorf-Straße vorgesehen werden.

Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel

Südwestlich des Bbauungsplangebietes im Kreuzungsbereich der Conrad-von-Hötzendorf-Straße mit der Ulrich-Lichtenstein-Gasse sind die Haltestellen der Straßenbahnlinie 4 situiert. In diesem Bereich ist auch eine Wendeschleife für Straßenbahnwagen vorhanden. Da insbesondere in der Morgenspitze eine starke Nachfrage bei der Straßenbahnlinie 4 besteht, werden Einschubstraßenbahnen geführt, die die angesprochene Wendeschleife befahren.

Fahrradverkehr

In der Ulrich-Lichtenstein-Gasse und in der Conrad-von-Hötzendorf-Straße führt ein Geh- und Radweg am Bbauungsplangebiet vorbei.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten. Die Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Gemäß dem Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt ungefähr die Hälfte des Bebauungsplangebietes im aktuellen Versorgungsgebiet der Fernwärme bzw. im kurzfristigen Erweiterungsgebiet, die andere Hälfte liegt im kurz- und mittelfristigen Erweiterungsgebiet Fernwärme (2013-2025).

Gemäß dem § 22 (9) des StROG 2010 wird eine Fernwärmeabschlussverpflichtung für diesen Gebietsbereich erarbeitet und vorbereitet.

- Stadtklimatologisches Gutachten

Die Stadtklimatologische Stellungnahme wurde von Univ. Prof. Dr. Reinhold Lazar vom Institut für Geologie und Raumforschung erstellt.

Grundsätzlich sind die angeführten maximalen Bebauungshöhen im gegenständlichen Bebauungsplan für die in der Hauptwindrichtung angeordneten Baukörper auch konform mit den Grundlagen aus der Klimatopkarte als auch mit den Hinweisen aus der Karte der planerischen Hinweise; hier bestehen somit keine Einwände aus stadtklimatischer Sicht.

Heikler sind Baukörper zu beurteilen, die quer zur Hauptwindrichtung errichtet werden könnten, da sie eine Barriere für die Durchlüftung darstellen.

In unserem konkreten Fall wird für den nördlichen Trakt, der ja maximal sieben Geschossen aufweisen darf, eine Lösung vorgeschlagen, die 2 Varianten beinhaltet. Zur Aufrechterhaltung einer ausreichenden Durchlüftung sollte entweder eine Lücke in der Mitte des ca.90m langen Traktes im Ausmaß von 20m eingeplant werden, oder alternativ am Rande des Traktes mit jeweils 15m ins Auge gefasst werden. Diese Lösung beinhaltet mehr Reibungsverluste, weshalb das Ausmaß der beiden Öffnungen insgesamt nun 30m beträgt. Innerhalb der genannten Lücken hat somit das 6.- und 7. Geschoss zu entfallen.



Ausschnitt
06.20.0 BBPL:

Var. 1:
Freihaltebereich
(20 m) im 6. und
7. Geschoss gemäß
stadt-
klimatologischer
Stellungnahme.



Ausschnitt
06.20.0 BBPL:

Var. 2:
Freihaltebereich
(2x15m) im 6.
und 7. Geschoss
gemäß stadt-
klimatologischer
Stellungnahme.

Fazit des Gutachten:

Unter diesen genannten Rahmenbedingungen besteht kein Einwand aus stadtklimatologischer Sicht.

In der Verordnung wurde im §8 Absatz 4 die beiden Freihaltebereiche verordnet.

§ 8 SONSTIGES

- (4) Im nördlichen 7-geschossigen (GH. max. 24,50m) Gebäudeteil ist zur Durchlüftung ab dem 6. Geschoss auf die gesamte Baukörpertiefe (max. 20m) ein zumindest 20m breiter Bereich freizuhalten. Dieser ist ungefähr in die Mitte des (von Norden betrachtet ca. 110m langen) Baukörpers anzuordnen.
Alternativ dazu können zwei je mindestens 15m breite Freihaltebereiche im 6. und 7. Geschoss auf die gesamte Baukörpertiefe (max. 20m) jeweils am östlichen und westlichen Rand des 5-geschossigen Gebäudeteils (GH. max. 18,00m) zugelassen werden.

Welche Variante zur Umsetzung kommen wird, wird erst durch den Architekturwettbewerb im Anschluss an die Beschlussfassung dieses Bebauungsplan zeigen.
Festgehalten wird jedoch, dass beide Variante, entweder die mittige Freihaltung von 20m im 6. und 7. Geschoss, bzw. randseitige Freihaltung von zweimal 15m im 6. und 7. Geschoss, als gleichwertig zu betrachten sind.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-5 der VO)

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzen festgelegt.

Im Plan sind die maximal zulässigen traufenseitigen Gebäudehöhen eingetragen und in der Verordnung sind für die, im Plan eingetragenen, maximalen traufenseitigen Gebäudehöhen (=Gesamthöhen) die maximal zulässigen Geschossanzahlen (5G, 7G, 13G) festgelegt.

Sämtliche andere Geschossanzahlen können sich in diesem möglichen Rahmen hinsichtlich ihrer Gebäudehöhe bewegen. Somit soll sichergestellt werden, dass, die im Kerngebiet

mögliche Nutzungsvielfalt auch umgesetzt werden kann. Wohnungen, Kindergärten, Büros, Geschäfte und Handelsflächen benötigen nutzungsbedingt unterschiedliche Raumhöhen.

Die Ausformulierung der Lage und Höhe der möglichen Bauvolumina erzeugt eine städtebauliche Schwerpunktsetzung. Damit wird die Lage am südlichen Ende der Conrad-von-Hötzendorf-Straße betont, beziehungsweise ein Kontext zur UPC-Arena hergestellt. Die unterschiedlichen Gebäudehöhen reagieren auf die Lage im Stadtraum und stellen einen, nach Prüfung von mehreren städtebaulichen Varianten, auf diesen Bauplatz bezogenen Gesamtentwurf dar.

Der Bebauungsplan ermöglicht gemäß den Bestimmungen der Bebauungsdichteverordnung 1993 in der Fassung LGBl. 58/2011, § 3 eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan festgesetzten Höchstwertes von 2,5 bis höchstens 2,75. Begründet wird dies mit der geplanten städtebaulichen Schwerpunktsetzung (vertikaler Entwicklungsakzent) durch das Projekt, dem Raumordnungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden und der guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung und dem Vorhandensein bzw. der Planung von öffentlichen und privatgewerblichen Versorgungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung. Die Überschreitung der Bebauungsdichte stimmt mit den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes überein, da unabhängig von der Festlegung der generellen, gebietsweisen Dichte begründete Überschreitungen im Bauverfahren oder in einem Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen oder aufgrund der Anbindung an den öffentlichen Verkehr zulässig sind. Spätere Teilungen bzw. objektbezogene Nutzungsabgrenzungen werden durch den §3 (3) ermöglicht.

Nach Beschluss des 06.20.0 Bebauungsplanes „Conrad-von-Hötzendorf-Straße - Ulrich-Lichtenstein-Gasse - Johann-Sebastian-Bach-Gasse“ wird seitens der Grundstückseigentümer ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt werden. Die Abhaltung des Wettbewerbsverfahrens wurde vertraglich vereinbart. Inhalt des geladenen Wettbewerbes nach dem „Grazer Modell“, soll nicht nur die Gestaltung des Gebäudes, sondern auch die Gestaltung der Außenanlagen bzw. des Platzes sein. Die Ausformulierung und die spätere Platzgestaltung sollten harmonisch aufeinander abgestimmt werden.

Im Wettbewerb wird auch die genaue Volumetrie des Gebäudes ermittelt werden - der Bebauungsplan, mit seinen Festlegungen von Bauflucht-, Baugrenzlinien und Höhenangaben lässt noch einen gewissen Gestaltungsrahmen offen. Die öffentliche Nutzbarkeit der Platzfläche wurde mittels eines Vertrages zwischen dem Projektwerber und der Stadt Graz sichergestellt. Eine Übernahme ins öffentliche Gut ist Vertragsinhalt. Weiters sind vertragliche Regelung über die Errichtung, Erhaltung der Flächen, sowie Schneeräumung etc. vereinbart.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Die Hauptzufahrten zum Bebauungsplangelände erfolgen über die Johann-Sebastian-Bach-Gasse und richtungsgebunden von der Conrad-von-Hötzendorf-Straße.

Leistungsfähigkeitsuntersuchung (Gutachten des Verkehrsplanungsbüro ZIS+P):

Im Auftrag von 6B47 Real Estate Investors GmbH wurde von ZIS+P eine Verkehrsuntersuchung für das Bebauungsplangebiet durchgeführt und diese, von der Verkehrsplanung geprüft.

Es zeigt sich, dass derzeit die relevanten Kreuzungen an der Grenze der Leistungsfähigkeit angeht sind. Für die Johann-Sebastian-Bach-Gasse, die Ulrich-Lichtenstein-Gasse und die Conrad-von-Hötzendorf-Straße gibt es Überlegungen die Straßequerschnitte auszubauen und zu optimieren. Der Bebauungsplan sichert den dafür benötigten Platzbedarf ab, um späteren Ausbauplänen gerecht zu werden. An einer vertraglichen Regelung über die Abtretung der benötigten Grundstücksteile in das öffentliche Gut wird derzeit gearbeitet und vor dem Beschluss des gegenständlichen Bebauungsplanes vom Projektwerber und Graz wechselseitig unterzeichnet werden.

Im Sinne einer regionalen Verkehrsminimierung ist es im Interesse der Stadt zentrumsnahe Standorte, wie diesen zu entwickeln und Verkehrsplanerisch zu optimieren, wenngleich es zu lokalen Einschränkungen der Leistungsfähigkeit der einzelnen Kreuzungsknotenpunkte kommt.

Straßequerschnitt Conrad-von-Hötzendorf-Straße

Für einen möglichen Straßenausbau mit je zwei Fahrstreifen je Richtung und einer Verbreiterung des Geh- und Radweges wurden die Flächen im Bebauungsplan berücksichtigt und vor Beschluss des Bebauungsplanes wurde eine vertragliche Regelung für eine Abtretung eines 7m breiten Grundstückstreifens ins öffentliche Gut erstellt.

Straßequerschnitt Johann-Sebastian-Bach-Gasse

Da sich der Verkehr in der Johann-Sebastian-Bach-Gasse durch die neue Bebauung erhöhen wird, können die vorhandenen KFZ-Abstellplätze nur beibehalten werden, wenn der Straßequerschnitt im Bereich der Häuser Johann-Sebastian-Bach-Gasse 25-27 verbreitert wird. Die dafür erforderlichen Flächen wurden im Bebauungsplan berücksichtigt und vor Beschluss des Bebauungsplanes wurde eine vertragliche Regelung für eine Abtretung eines 1,5 – 3 m breiten Grundstückstreifens ins öffentliche Gut erstellt.

In weiterer Folge ist eine vertragliche Regelung für eine Abtretung eines ca. 3 m breiter Grundstückstreifen in der Ulrich-Lichtenstein-Gasse ins öffentliche Gut zu erstellen.

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen erforderlich:

- entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße /ca. 530m²
- entlang der Johann-Sebastian-Bach-Gasse und Ulrich-Lichtenstein-Gasse/ca.480m²

Daraus ergibt sich eine Nettofläche von ca. 11 271 m².

Die Übernahme ins öffentliche Gut erfolgt aus folgenden Gründen:

- Grundstücksicherung für einen späteren Straßenausbau
 - Verbreiterung von derzeit zu schmalen Gehsteige
 - Ausbau des Geh- und Radweges auf eine mindest Regelbreite von 4,50m
- Ruhender Verkehr (siehe dazu § 6 der VO)

Auf Grund der beim Bebauungsplan gegebenen Situation bezüglich ÖV-Erschließung, Nahversorger und Kinderbetreuungseinrichtungen muss 1 Pkw-Stellplatz je 70 bis 80 m²

Bruttogeschosßfläche für Wohn- und Büronutzung errichtet werden. Dies gilt nicht Wohn- und Studentenheime. In diesem Fall sind die gesetzlichen Regelungen gemäß dem Stmk. Baugesetz idgF. heranzuziehen.

1 Pkw-Stellplatz je 20 bis 30 m² Bruttogeschosßfläche muss für Handel errichtet werden.

Diese Werte sind sowohl als Obergrenze als auch als Untergrenze zu sehen.

Mobilitätsvertrag:

Zusätzlich zu diesem Stellplatzschlüssel wurde von der Verkehrsplanung ein Mobilitätsvertrages erarbeitet und von beiden Vertragspartner – Vertretern der Grundstückseigentümer und Vertretern der Stadt Graz unterschreiben.

Durch eine entsprechende Umsetzung der geplanten Maßnahmen im Sinne einer verkehrssparenden Siedlung (Fördermaßnahmen für Fußgänger, Radfahrer, ÖV, Mobilitätsmanagement um eine möglichst umweltfreundliche Verkehrsmittelnutzung der BewohnerInnen und BesucherInnen zu erreichen, eMobility Fuhrpark (eBikes und eAuto) abgestimmt auf die Bedürfnisse der BewohnerInnen mit eBike-Sharing und eCar-Sharing u.dgl.) soll das KFZ-Aufkommen gering gehalten werden.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 7der VO)

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm zu überdecken, freie PKW-Stellplätze entsprechend versickerungsoffen zu gestalten.

Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse individuell abzustimmen.

Flächdächer müssen extensiv begrünt werden, dabei ist eine Substrathöhe von mindesten 12 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie z.B. Stiegen- und Lifthäuser, Ausbildungen technischen sowie energietechnischen Erfordernisses, Solaranlagen u.dgl.

Lärmschutzwände sind grundsätzlich zu vermeiden, ansonsten sind Schallschutzwände beidseitig ausgenommen etwaiger Glasflächen zu begrünen. Generell müssen sie der Gestaltungsrichtlinie für Lärmschutzwände der Stadt Graz vollinhaltlich entsprechen.

Mögliche Fußgängerbrücke:

Die Errichtung einer Fußgängerbrücke über die Ulrich-Lichtenstein-Gasse stellt eine Option dar, die in einer späteren, möglichen Umgestaltung des Stadtionvorplatzes der UPC-Arena genutzt werden kann.

Die Straßenregulierung im Bebauungsplan sichert den benötigten Platzbedarf um (späteren) Ausbauplänen gerecht zu werden. Durch die Ausbaupläne können die Bestandsbäume größtenteils nicht erhalten werden.

Die Ausbaupläne beinhalten nicht nur Straßenverbreiterungen (Verbreiterung der Straße, zusätzliche Fahrspuren), die Adaptierung von eigenen Geh- und Radweg (ausreichende Breiten), sondern auch Baumpflanzungen entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße.

Eine ca. 2450 m² große Platzfläche wird der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Auf diesem Platz wird es Baumpflanzungen, Grünflächen und eine Möblierung geben, die genaue Gestaltung wird aber über einen Wettbewerb (ähnlich anderer Plätze in Graz) ermittelt.

Die Geplant ist ein Architekturwettbewerb nach dem „Grazer Modell“ ermittelt. Die Erstellung der Auslobungsunterlagen für diesen Wettbewerb wird in enger Abstimmung mit allen städtischen Abteilungen erfolgen. Die technischen Vorgaben der Stadt Graz sind in diesem Verfahren zwingend einzuhalten.

Die genauen Baumstandorte können erst nach dem Wettbewerbsverfahren fixiert werden, um jedoch eine Mindestanzahl von Baumpflanzungen zu sichern, wurde in BBPL-Verordnung die Verpflichtung von „mind. 10 großkronige Laubbaumpflanzungen“ (ohne Verortung im Plan) übernommen.

Der §7 wurde um folgenden Absatz ergänzt:

§ 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (9) Auf der zukünftigen Platzfläche bzw. entlang der Johann-Sebastian-Bach-Gasse sind mindestens 10 großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Erhalt von Bestandsbäumen entlang der Johann-Sebastian-Bach-Gasse ist die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenden Bestandsbäume zu reduzieren.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 9 der VO)

- Der 06.20.0 Bebauungsplan „Conrad-von-Hötzendorf-Straße - Ulrich-Lichtenstein-Gasse - Johann-Sebastian-Bach-Gasse“ 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 der erfolgten Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes werden die innerhalb der Anhörungsfrist eingegangenen Einwendungen bearbeitet. Der Bebauungsplan wird gemeinsam mit den Einwendungsbehandlungen dem Gemeinderat zum Beschluss vorgelegt werden.

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

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)

A14 - 015113/2013 - 0023

**06.20.0 „Conrad-von-Hötzendorf-Straße -
Ulrich-Lichtenstein-Gasse - Johann-Sebastian-Bach-Gasse“
VI. Bez., KG Jakomini,
VII. Bez., KG Liebenau**

Bearbeiter: DI Elisabeth Mahr

Graz, 12.12.2013

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 12.12.2013, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der **06.20.0 „Conrad-von-Hötzendorfstraße - Ulrich-Lichtenstein-Gasse - Johann-Sebastian-Bach-Gasse“** beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010, in Verbindung mit § 8 (Freiflächen und Bepflanzung) und § 11 (Einfriedungen und lebende Zäune) des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 i.d.g.F. wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Planwerk) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN

- (1) Es wird die offene, gekuppelte bzw. geschlossene Bauweise festgelegt.
- (2) In den Erdgeschossflächen ist eine Wohnnutzung unzulässig.
- (3) Für die Nutzung „Einkaufszentrum 1“ beträgt die maximale Verkaufsfläche 2.500 m².

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE; TEILUNGEN

- (1) Der Bebauungsgrad beträgt höchstens: 0,5
- (2) Die Bebauungsdichte wird mit 2,75 festgelegt.
- (3) Teilungen innerhalb des gegenständlichen Grundstückes sind nach Erteilung der Baubewilligung zur objektbezogenen Nutzungsabgrenzung zulässig.

§ 4 BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für unterirdische Gebäudeteile, Nebengebäude, Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen, Vordächer, Pergolakonstruktionen, Einfriedungen, Lärmschutzwände, Freitreppenanlagen und dergleichen.
- (3) Die Anbindung einer Fußgängerbrücke über die Ulrich-Lichtenstein-Gasse, KG Jakomini, Gst.Nr. 2241/6 und KG Liebenau, Gst.Nr. 381/2 an das Bebauungsplangebiet ist zulässig.
- (4) Balkone dürfen nicht über die Baugrenzlinien vortreten.
- (5) Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude zu integrieren. Oberirdische Fahrradabstellplätze sind nur im untergeordneten Ausmaß außerhalb der Baugrenzlinien zulässig und müssen überdacht werden.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, TRAUFENSEITIGE GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER

- (1) Im Planwerk ist die jeweils maximal traufenseitige Gebäudehöhe eingetragen.

Geschossanzahl	Traufseitige maximale Gebäudehöhe
5 Geschosse	max. 18,00 m
7 Geschosse	max. 24,50 m
13 Geschosse	max. 45,00 m

- (2) Die Geschosshöhe des Erdgeschosses beträgt mindestens 4,50 m.
- (3) Höhenbezugspunkt ist das natürliche Gelände.
- (4) Für Stiegen - und Lifthäuser u.dgl. sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (5) Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.

§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE

- (1) Je 70 m² bis 80 m² Bruttogeschosßfläche für Wohn- und Büronutzung ist mindestens ein PKW-Abstellplatz vorzusehen. Dies gilt nicht Wohn- und Studentenheime.
Je 20 m² bis 30 m² Bruttogeschosßfläche für Handel ist mindestens ein PKW-Abstellplatz vorzusehen.
- (2) Die PKW-Abstellplätze sind überwiegend in Tiefgaragen unterzubringen.
- (3) Tiefgaragen können allfällige Bauplatzgrenzen überschreiten.

- (4) Offene PKW-Abstellflächen sind im unter geordneten Ausmaß innerhalb der Baugrenzlinien zulässig.

§ 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (1) Die Baumpflanzungen sind als Laubbäume in Baumschulqualität, Solitär, 3 x verschult, Mindeststammumfang 18/20 gemäß den Bestimmungen der Ö-Norm L1110 „Pflanzen, Güteanforderungen, Sortierbestimmungen“ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (2) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen und durch wasserdurchlässigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.ä.)
- (3) Der Mindestabstand für mittelkronige Bäume bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 5,0 m.
- (4) Im Baubewilligungsverfahren ist ein Außenanlageplan vorzulegen.
- (5) Schallschutzwände sind beidseitig ausgenommen etwaiger Glasflächen zu begrünen.
- (6) Die oberste Decke von freiliegenden Tiefgaragen ist mit einer Erdschüttung von mindestens 70 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) niveaugleich mit dem angrenzenden, gewachsenen Gelände zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten, ausgenommen im Bereich der Platzfläche (südliche Bereich der Liegenschaft KG Jakomini, Gst.Nr. 2241/4).
- (7) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens der festgelegten Baumpflanzungen ist unzulässig.
- (8) Flachdächer sind zu extensiv begrünen, dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 12 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie z.B. Stiegen- und Lifthäuser, Ausbildungen technischen sowie energietechnischen Erfordernisses, Solaranlagen u.dgl.
- (9) Auf der zukünftigen Platzfläche bzw. entlang der Johann-Sebastian-Bach-Gasse sind mindestens 10 großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Erhalt von Bestandsbäumen entlang der Johann-Sebastian-Bach-Gasse kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.

§ 8 SONSTIGES

- (1) Die Errichtung von Plakatwänden und Werbemaßnahmen mit abschottender Wirkung sind nicht zulässig, ausgenommen zum Zwecke der Baustelleneinfassung.

- (2) Technik-, Lüftungsgeräte u. dgl. über der jeweiligen letzten Geschosdecke sind von den Fassaden mindestens 3,50 m zurückgesetzt anzuordnen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall u.dgl.) zu versehen.
- (3) Für Einfriedungen sind Zäune ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m bzw. Hecken aus standortgerechten Gehölzen zulässig.
- (4) Im nördlichen 7-geschossigen (GH. max. 24,50m) Gebäudeteil ist zur Durchlüftung ab dem 6.Geschoss auf die gesamte Baukörpertiefe (max. 20m) ein zumindest 20m breiter Bereich freizuhalten. Dieser ist ungefähr in die Mitte des (von Norden betrachtet ca. 110m langen) Baukörpers anzuordnen. Alternativ dazu können zwei je mindestens 15m breite Freihaltebereiche im 6. und 7. Geschoss auf die gesamte Baukörpertiefe (max. 20m) jeweils am östlichen und westlichen Rand des 5-geschossigen Gebäudeteils (GH. max. 18,00m) zugelassen werden.

§ 9 INKRAFTTRETEN

- (1) Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)