

# Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: : Dipl.Ing. Klemens Klinar

BerichterstellerIn: .....

GZ: A 14-017300/2015-0009

Graz, 22.9.2016

## 06.22.0 Bebauungsplan

### „Conrad-von-Hötzendorf-Straße / Fröhlichgasse“

VI. Bez., KG Jakomini

## 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

## Ausgangslage

Die Merkur Versicherung Aktiengesellschaft hat im Jahr 2015 für die Umgestaltung und Neunutzung ihres Areals Conrad-von-Hötzendorf-Straße/Fröhlichgasse, gegenüber der Grazer Stadthalle, einen 2-stufigen, österreichweit offenen Wettbewerb zur Erlangung von Bebauungsvorschlägen ausgelobt.

Für die Durchführung des Wettbewerbes wurde auf Ersuchen der Merkur Versicherung Aktiengesellschaft ein städtebauliches Gutachten der Stadtplanung, datiert mit 6.5.2015, als Teil der Ausschreibungsunterlagen erstellt.

Die Verbesserung und Verdeutlichung des Boulevard - Charakters der Conrad-von-Hötzendorf-Straße war darin eine wesentliche städtebauliche Zielsetzung.

Das Preisgericht hat unter dem Vorsitz von Arch. Mag.arch. Christoph Pichler am 9.9.2015 das Projekt des Wiener Architekturbüros Zechner & Zechner erstgereiht und zur Realisierung empfohlen.

Von den Planverfassern wird das Projekt folgend beschrieben:

Auf dem Areal sollen Gebäude für Büro- und Wohnnutzung sowie Flächen für Geschäfts- und Dienstleistungsinfrastruktur geschaffen werden. Zur Verbesserung und Verdeutlichung des Boulevardcharakters der Conrad v. Hötzendorf-Straße wird ein durchgehendes Sockelgebäude definiert, dessen Straßenflucht deutlich vom Bestandsgebäude zurückweicht, um ein ausreichend breites öffentliches Vorfeld mit Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen zu ermöglichen. Auf dem Sockel werden 3 unterschiedlich hohe mehrgeschossige Baukörper definiert. Der höchste markiert als gestalterischer Schwerpunkt die Straßenecke Fröhlichgasse / Conrad v. Hötzendorf-Straße. Entlang der westlich des Areals verlaufenden Bahnlinie wird der bestehende Grünzug entlang des Geh-, Radweges weitergeführt.

Aufgrund der städtebaulich besonderen Lage im Stadtgefüge wurde am 16.12.2016 der gemeinderätliche Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung über das Ergebnis des Wettbewerbes und die zu erfolgende Bebauungsplanung informiert.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 5.022 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß Deckplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone (Bebauungsplanpflicht gem. § 4 Baulandzonierung Abs 1 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002)

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

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

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich: „Stadtzentrum u. Stadtteilzentrum §10, §11“

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurden Stellungnahmen der Verkehrsplanung eingeholt.

## **Verfahren**

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 11.5.2016 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 06.22.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Conrad-von-Hötzendorf-Straße / Fröhlichgasse“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 25.5.2016.

## **AUFLAGE**

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 27.5.2016 bis zum 22.7.2016 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 29.6.2016 durchgeführt.

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

## Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 27.5.2016 bis zum 22.7.2016 langten 5 Stellungnahmen, wovon 2 als Einwendungen zu werten sind, im Stadtplanungsamt ein:

Einwendung 1:

Grazer Volkspartei, Bezirk Jakomini (einstimmiger Antrag an den Bezirksrat über folgende Einwendung):

Zusammengefasst wurde eingewendet:

1. Der Grünstreifen entlang der Oberen Bahnstraße soll öffentlich zugänglich gemacht werden. Zwischen den Bäumen sollen zumindest 1 bis 2 Sitzbänke vorgeschrieben werden.
2. Der derzeit gemischte Fuß- und Radweg in der Fröhlichgasse nordseitig, zwischen der Bahnübersetzung und der Conrad-von-Hötzendorfstraße, soll als getrennter Fuß- und Radweg vorgesehen werden.
3. Die geringe Begrünung soll durch kleinflächige Grünflächen mit Sitzgelegenheiten an der Conrad-von-Hötzendorf-Straße und am Spitz zur Fröhlichgasse behoben werden.

Einwendungsbehandlung:

Zu 1. In § 9 – SONSTIGES der Bebauungsplanverordnung ist geregelt, dass Einfriedungen ausschließlich im Hofbereich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig sind.

Damit ist die Zugänglichkeit gegeben.

Die Begehbarkeit eines 3 bis 5 m breiten Grünstreifens wird an sich als wenig sinnvoll erachtet wird.

Wesentlich ist, dass durch eine privatrechtliche Vereinbarung das Aufstellen von öffentlich nutzbaren Sitzbänken auf diesem Grünstreifen sichergestellt ist.

Insofern konnte die Einwendung berücksichtigt werden.

Zu 2. Dazu wurde eine Stellungnahme der Verkehrsplanung eingeholt:

„Die Einwendung des Bezirksrates Jakomini weist auf einen bestehenden Konfliktpunkt zwischen zu Fuß Gehende und Fahrrad Fahrende im Süden des BBPL-Gebiets an der Kreuzung Conrad-von-Hötzendorfstraße/Fröhlichgasse hin.

Bei genauerer Betrachtung wurde eine zu geringe Aufstellfläche im Bestand für FußgängerInnen in diesem Bereich festgestellt. Durch die sofortige Abtretung der 3 m Linie (bis dato "Abtretung auf Verlagen") im Süden den BBPL-Gebietes kann im Kreuzungsbereich eine eigene Aufstellfläche für FußgängerInnen geschaffen werden und somit dieser Konfliktpunkt verbessert werden.“

Die Regulierung wurde in den Bebauungsplan und in den Vertrag aufgenommen. Die Einwendung wurde somit berücksichtigt.

Zu 3. Die Darstellung und Vorschreibung von kleinflächigen Grünflächen im Bebauungsplan wird als nicht zielführend erachtet.

In § 8 - FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG Abs 7 der Bebauungsplanverordnung ist unter SONSTIGES geregelt, dass im Bauverfahren ein Außenanlagenplan einzureichen ist.

Im Bauverfahren wird auf die entsprechenden Qualitäten geachtet werden.

Unter Berücksichtigung der Einwendung wurde jedoch in den Erläuterungsbericht unter Pkt. 6 – Inhalt des Bebauungsplanes (Frei- und Grünraumgestaltung) zusätzlich aufgenommen, dass aufgrund des hohen Bebauungsgrades generell eine gute

Grünausstattung der Freiflächen erwartet wird und der Freianlagenplan im Bauverfahren dahingehend geprüft werden wird.

#### Einwendung 2:

Land Steiermark – Umwelt und Raumordnung

Abt. 13

Zusammengefasst wird eingewendet:

1. Die Begründung für die zulässige Überschreitung des Bebauungsdichtehöchstwertes ist nicht ausreichend.
2. Der Bebauungsgrad ist als Mindestinhalt eines Bebauungsplanes gem. § 41 Abs 1 Z 2 StROG2010 festzulegen.
3. Die Forderung nach einem verbindlichen Außenanlagenplan findet keine Deckung im StROG2010.
4. Aufgrund der Immissionen wird empfohlen, die Wohnnutzung auszuschließen.
5. Grundsätzlich sind alle im Verordnungswortlaut getroffenen Festlegungen im Erläuterungsbericht zu begründen.

Einwendungsbehandlung:

Zu 1. Im Erläuterungsbericht wird unter Pkt. 3 – Planungsgebiet – Infrastruktur, Erschließung/Verkehr und Ver- und Entsorgung befundet, dass der Bereich infrastrukturell gut erschlossen ist, die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln als sehr gut anzusehen ist und der Gebietsbereich voll ver- und entsorgt ist.

Unter Pkt. 4 – Inhalt des Bebauungsplanes (Bebauung) wird ausgeführt, dass bei Vollausschöpfung des städtebaulichen Rahmens eine Bebauungsdichte von ca. 2,9 erzielt werden kann.

Die geringfügige Bebauungsdichteüberschreitung ist durch das Umfeld, in den sich der vorgegebene Rahmen ergänzend einfügt, städtebaulich gerechtfertigt. Gemäß der Bebauungsdichteverordnung kann der im Flächenwidmungsplan angegebene Höchstwert der Bebauungsdichte durch Festsetzungen in einem Bebauungsplan bei Vorliegen von städtebaulichen Gründen überschritten werden.

Im Wesentlichen beschreibt der Bebauungsplan das, von einer Fachjury erstgereichte Projekt. Auszug aus dem Juryprotokoll: „Das Projekt kann in allen Ebenen überzeugen - städtebaulich, architektonisch und funktional. Trotz Erreichung der maximalen Dichte wirkt die Baukörperverteilung moderat und verträglich. Dies ist zum Gutteil der Entscheidung zu verdanken, den niedrigeren Baukörper im Norden und den höheren an die städtebaulich noch wenig determinierte Position im Süden zu setzen. An dieser Stelle wäre möglicherweise sogar noch Potential nach oben gegeben.“

Dieses Potentialangebot wurde durch ein zusätzliches Geschoß beim südlichen Baukörper gegenüber dem Wettbewerbsbeitrag aufgenommen, wodurch sich die Bebauungsdichteüberschreitung erklärt.

Unter Berücksichtigung der Einwendung wird dieser Punkt im Erläuterungsbericht um folgendes ergänzt:

In der Bebauungsdichteverordnung idgF kann nach § 3 Abs. 1 „der im Flächenwidmungsplan angegebene Höchstwert 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, städtebauliche Schwerpunktsetzungen[...]in Betracht.“

Unter diesen Aspekten ist eine Bebauungsdichteerhöhung im Sinne einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung begründbar. Der Gebietsbereich verfügt über eine gute Ausstattung mit Infrastruktur. Die vorhandene Infrastruktur soll durch die Projektumsetzung noch verstärkt werden. Weiters spricht die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Kategorie 1, mit Innerstädtischer Bedienqualität) sowie die Vorsorge für den ruhenden Verkehr (Stellplätze fast ausschließlich in entsprechendem Ausmaß in Tiefgaragen – siehe §7 der Verordnung zum Bebauungsplan) für die, nach den Kriterien der Bebauungsdichteverordnung zu begründenden Dichteüberschreitung. Die städtebaulichen Gründe für die Bebauungsdichteüberschreitung liegen für das Planungsgebiet des Bebauungsplanes vor. Entsprechend den, in der Bebauungsdichteverordnung in §3 (1) angeführten Kriterien, war die Grundlage für eine, im Gebietsbereich verträgliche Bebauungsdichteüberschreitung zu handhaben.

Zu 2. Durch die differenzierte Festlegung der bebaubaren Fläche durch Baugrenzlinien und der dezidierten Ausweisung von Frei- und Grünflächen im Bebauungsplan ist das Maß der bebaubaren Fläche genau definiert.

Unter Berücksichtigung der Einwendung wird im Erläuterungsbericht die Angabe des Bebauungsgrades ergänzt.

Zu 3. Gemäß § 41 Abs 2 Zi 8 StROG können im Bebauungsplan detaillierte Festlegungen über die Gestaltung der Grün- und Freiflächen getroffen werden. Solche Festlegungen werden in diesem Bebauungsplan getroffen. Eine fachliche Überprüfung der Einhaltung dieser Festlegungen ist nur anhand eines Außenanlagenplanes im Bauverfahren möglich. Ein Lageplan, wie in §23 Abs 1 Zi 1 im Stmk. BauG gefordert, ist dafür nicht ausreichend. Die Einwendung konnte daher nicht berücksichtigt werden.

Zu 4. Die Empfehlung, im Bebauungsplan die Wohnnutzung auszuschließen, wurde intern im Vorfeld der Entwurfsauflage erörtert. In diesem Zusammenhang wurde auch eine Einschränkung der Wohnnutzung erwogen.

Da ein Bebauungsplan eine langfristige Perspektive darstellen soll, laut StROG im Kerngebiet dezidiert die Wohnnutzung zulässig ist und gemäß dem Stadtentwicklungskonzept die Wohnnutzung im ausgewiesenen Stadtzentrum zu sichern ist, wurde von einer Einschränkung bzw. Ausschließung dieser Nutzung abgesehen. Mit einer allfälligen Wohnnutzung erforderlich werdende Schallschutzmaßnahmen bleiben dem Bauverfahren vorbehalten.

Zu 5. Der Einwendung wurde berücksichtigt und der Erläuterungsbericht hinsichtlich der Begründungen für die getroffenen Festlegungen noch weiter ausgeführt.

## **Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf**

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

VERORDNUNG:

(Ergänzungen fett kursiv)

## § 2 BEBAUUNGSWEISEN

offene Bebauung **und offene Bebauung an der Bauplatzgrenze**  
gekuppelte Bebauung  
geschlossene Bebauung

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

**(4) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.**

PLANWERK:

Anstelle der optionalen Straßenfluchtlinie an der Fröhlichgasse wurde eine sofort rechtswirksame Straßenfluchtlinie eingetragen.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

ANHÖRUNG

Die grundbücherliche Eigentümerin der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurde zu diesen Änderungen angehört (Anhörung gemäß § 38 Abs 7 StROG).

**Inhalt**

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht. Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß StROG 2010 und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept sowie zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz.

Für die kostenfreie Übergabe der Abtretungsflächen sowie ein öffentliches Nutzungsrecht für die Sitzgelegenheiten am Fuß- und Radweg Verlängerung Obere Bahnstraße wurde eine privatrechtliche Vereinbarung getroffen und dem Akt angeschlossen.

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

A n t r a g,

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. den 06.22.0 Bebauungsplan „ Conrad-von-Hötzendorf-Straße - Fröhlichgasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen.

Die Sachbearbeiterin:

Dipl.-Ing. Klemens Klinar

*(elektronisch unterfertigt)*

Der Abteilungsvorstand:

Dipl.-Ing. Bernhard Inninger

*(elektronisch unterfertigt)*

Der Stadtbaudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

*(elektronisch unterfertigt)*

Für die Stadt Graz

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:

Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt.

Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese war für einen Zeitraum von mindestens 8 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt veröffentlicht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz [www.graz.at/bebauungsplanung](http://www.graz.at/bebauungsplanung) abrufbar.

Bezirksrat

Dem Bezirksrat Jakomini wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 06.22.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat gegen den gegenständlichen Antrag einen qualifizierten Widerspruch (Einwendungen) abgegeben. Diese Einwendungen wurden behandelt – siehe dazu die Einwendungserledigung ab Seite 3).



	<b>Signiert von</b>	Klinar Klemens
	<b>Zertifikat</b>	CN=Klinar Klemens,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2016-09-02T10:28:37+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2016-09-02T10:38:56+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Werle Bertram
	<b>Zertifikat</b>	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2016-09-02T13:43:09+02:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

# VERORDNUNG

GZ.: A14-017300/2015-0001

## **06.22.0 Bebauungsplan „Conrad-von-Hötzendorf-Straße / Fröhlichgasse“**

VI. Bez., KG Jakomini

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 22.9.2016 mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 06.22.0 Bebauungsplan „Conrad-von-Hötzendorf-Straße / Fröhlichgasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 139/2015 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 75/2015 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

### **§ 1 ALLGEMEINES**

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

### **§ 2 BEBAUUNGSWEISEN**

offene Bebauung und offene Bebauung an der Bauplatzgrenze  
gekuppelte Bebauung  
geschlossene Bebauung

### **§ 3 BEBAUUNGSDICHTE**

Eine Überschreitung des im, 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist zulässig.

### **§ 4 BAUGRENZLINIEN**

Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.

## **§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER, LICHTER RAUMHÖHE**

- (1) Höhenbezugspunkt: jeweiliges Gehsteigniveau.
- (2) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (3) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte.
- (4) Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 4 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

## **§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN**

- (1) Straßenseitige Laubengänge und Balkone sind nicht zulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinie hervortretende Erker sind nicht zulässig.
- (3) Balkone dürfen nicht über die Straßenfluchtlinie vortreten.
- (4) Zumindest eine der zwei Stirnseiten des Bestandsgebäudes an der Conrad-von-Hötzendorf-Straße ist überwiegend flächig zu begrünen.

## **§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE**

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind generell in Tiefgaragen unterzubringen, wobei maximal 10 oberirdisch, in Gebäuden integriert, errichtet werden dürfen.
- (2) Die Stellplatzvorgaben sind sowohl als Unter- als auch als Obergrenzen zu sehen:
  - Bei Wohnnutzung 1 Pkw-Stellplatz je 65-80 m<sup>2</sup> WNF (Wohnnutzfläche),
  - bei Büronutzung 1 Pkw-Stellplatz je 50-105 m<sup>2</sup> NNF (Nettonutzfläche),
  - bei Geschäftshäusern und dergleichen 1 Pkw-Stellplatz je 80 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
  - bei Fitnesscentern 1 Pkw-Stellplatz je 20 Besucher,
  - bei Betrieben des Gastgewerbes je 20 Besucher,
  - bei Gewerbe- und Handelsbetriebe je 20 Dienstnehmer,Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.
- (3) Tiefgaragenrampen sind überwiegend einzuhausen.
- (4) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
- (5) Bei Wohnnutzung ist 1 Fahrradabstellplatz je 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche erforderlich, bei sonstigen Nutzungen ist 1 Fahrradabstellplatz je 75 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche erforderlich.
- (6) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.
- (7) Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude zu integrieren.
- (8) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzen dürfen nicht überdacht werden.

## **§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind laut Eintragung im Bebauungsplan zu begrünen.

### **Pflanzungen, Bäume**

- (3) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat 2 m zu betragen.
- (4) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (5) Für Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0 m<sup>2</sup>, beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m<sup>2</sup> herzustellen.

### **PKW-Abstellflächen**

- (6) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.

### **Sonstiges**

- (7) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

## **§ 9 SONSTIGES**

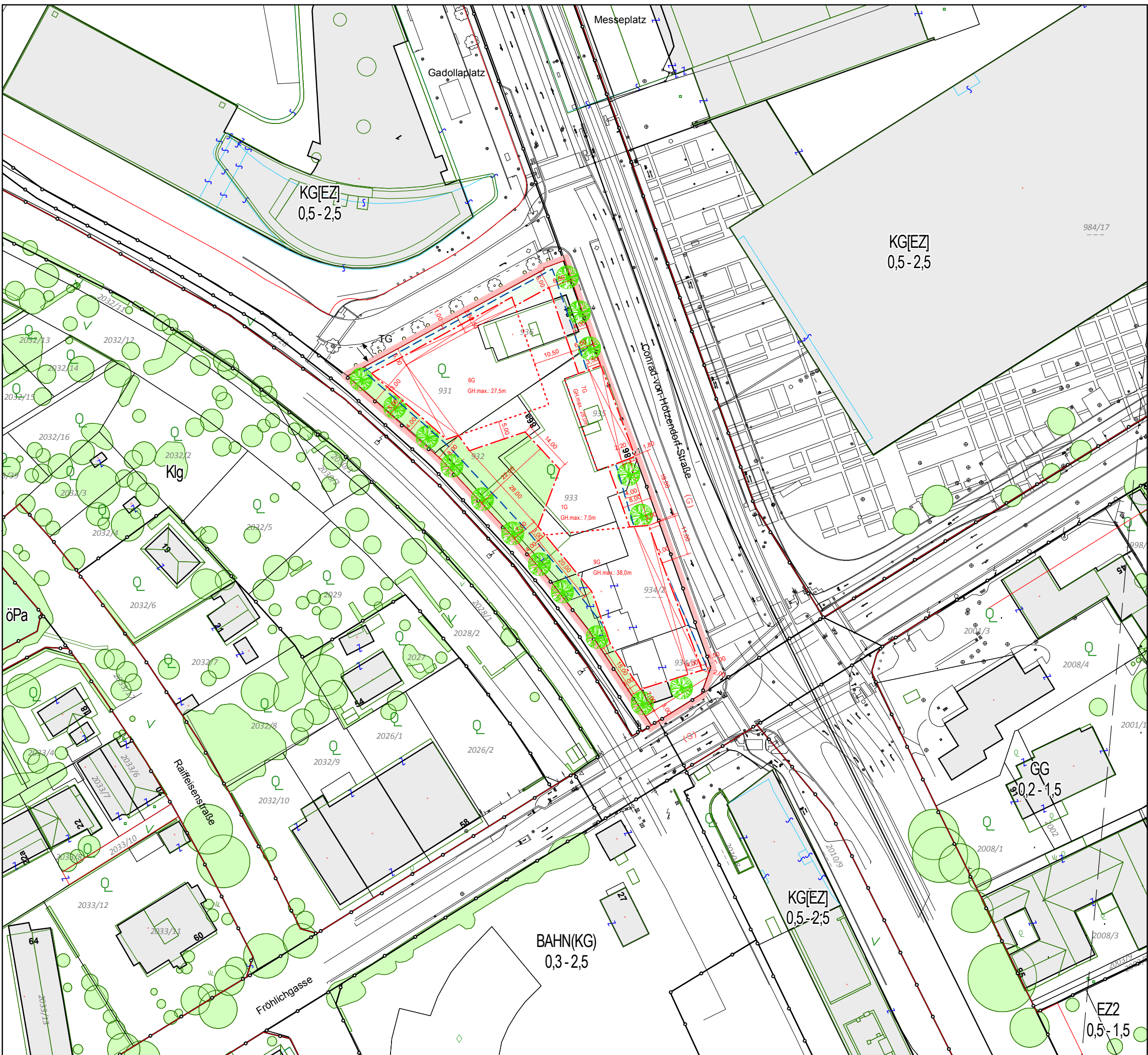
Einfriedungen sind ausschließlich im Hofbereich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

## **§ 10 INKRAFTTRETEN**

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 6.10.2016 in Kraft.
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Der Bürgermeister:

Mag. Siegfried Nagl



### 06.22.0 BEBAUUNGSPLAN

"CONRAD-VON-HÖTZENDORF-STRASSE - FRÖHLICHGASSE"

A14 - 017300\_2015

---

**INHALT DES 3.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES 2002 DER LHST GRAZ**

- KG[EZ] Kerngebiet Allgemeines Wohngebiet (ausgenommen Einkaufszentren)
- 0,5 - 2,5 Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
- ○ ○ Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

---

**INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41**

---	Baugrenzlinie (BGL)	Bebauung
- - -	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
---	Tiefgarangrenze	
4G	Geschoßanzahl	
GH. max.:	max. Gebäudehöhe	Verkehrsflächen
⊘	Durchgangslichte mind. 4,00m	
⇄ TG	Tiefgarage Zu/Abfahrt (ungefähre Lage)	Freiflächen
---	Straßenfluchtlinie	
(G)	Gemeindestraße	Freiflächen
□	Freifläche	
■	Grünfläche	
○	Neue Laubbaumpflanzung (ungefähre Standorte)	

---

**DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE**

- 25a Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
- 25a Gebäudebestand (Luftbilddauswertung)

---

**DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME**  
(Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbilddauswertung)

- Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
- Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

---

**STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN**

Fläche des Planungsgebietes ca. 5.022 m<sup>2</sup>

---

Maßstab: 1:1 000

---

**06.22.0 BEBAUUNGSPLAN**

"CONRAD-VON-HÖTZENDORF-STRASSE - FRÖHLICHGASSE"

A14 - 017300\_2015

DATUM: April 2016/August 2016

Inhaltliche Bearbeitung: DI. Klemens KLINAR

Digitale Bearbeitung: Ing. Alexander REISENHOFER

FÜR DEN GEMEINDERAT:

DI Bernhard INNINGER

AUFLAGE VON 27.05.2016 BIS 22.07.2016

BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:

RECHTSWIRKSAM AB:

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbilddauswertung): Stadtvermessungsamt

GZ.: A14-017300/2015-0009

Bearbeiter: Dipl.Ing. Klemens Klinar

## **06.22.0 Bebauungsplan**

### **„Conrad-von-Hötzendorf-Straße / Fröhlichgasse“**

VI. Bez., KG Jakomini

Graz, 22.9.2016

Dok: BP/06.22.0/Beschluss/Erl.bericht

## **Beschluss**

## **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

### **1. Ausgangslage**

Die Merkur Versicherung Aktiengesellschaft hat im Jahr 2015 für die Umgestaltung und Neunutzung ihres Areals Conrad-von-Hötzendorf-Straße/Fröhlichgasse, gegenüber der Grazer Stadthalle, einen 2-stufigen, österreichweit offenen Wettbewerb zur Erlangung von Bebauungsvorschlägen ausgelobt.

Für die Durchführung des Wettbewerbes wurde auf Ersuchen der Merkur Versicherung Aktiengesellschaft ein städtebauliches Gutachten der Stadtplanung, datiert mit 6.5.2015, als Teil der Ausschreibungsunterlagen erstellt.

Die Verbesserung und Verdeutlichung des Boulevard - Charakters der Conrad-von-Hötzendorf-Straße war darin eine wesentliche städtebauliche Zielsetzung.

Das Preisgericht hat unter dem Vorsitz von Arch. Mag.arch. Christoph Pichler am 9.9.2015 das Projekt des Wiener Architekturbüros Zechner & Zechner erstgereiht und zur Realisierung empfohlen.

Von den Planverfassern wird das Projekt folgend beschrieben:

Auf dem Areal sollen Gebäude für Büro- und Wohnnutzung sowie Flächen für Geschäfts- und Dienstleistungsinfrastruktur geschaffen werden. Zur Verbesserung und Verdeutlichung des Boulevardcharakters der Conrad v. Hötzendorf-Straße wird ein durchgehendes Sockelgebäude definiert, dessen Straßenflucht deutlich vom Bestandsgebäude zurückweicht, um ein ausreichend breites öffentliches Vorfeld mit Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen zu ermöglichen. Auf dem Sockel werden 3 unterschiedlich hohe mehrgeschossige Baukörper definiert. Der höchste markiert als gestalterischer Schwerpunkt die Straßenecke Fröhlichgasse / Conrad v. Hötzendorf- Straße. Entlang der westlich des Areals verlaufenden Bahnlinie wird der bestehende Grünzug entlang des Geh-, Radweges weitergeführt.

Aufgrund der städtebaulich besonderen Lage im Stadtgefüge wurde am 16.12.2016 der gemeinderätliche Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung über das Ergebnis des Wettbewerbes und die zu erfolgende Bebauungsplanung informiert.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 5.022 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß Deckplan 1 befindet sich der Bereich innerhalb der bebauungsplanpflichtigen Zone (Bebauungsplanpflicht gem. § 4 Baulandzonierung Abs 1 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002)

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

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

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich:

„Stadtzentrum u. Stadtteilzentrum §10, §11“

## **2. Verfahren**

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 11.5.2016 über den Inhalt und die beabsichtigte Auflage des 06.22.0 Bebauungsplan – Entwurfes „Conrad-von-Hötzendorf-Straße / Fröhlichgasse“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 25.5.2016.

### **AUFLAGE**

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 27.5.2016 bis zum 22.7.2016 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 29.6.2016 durchgeführt.

Innerhalb der Auflagefrist konnten Einwendungen zum Bebauungsplan schriftlich und begründet bekannt gegeben werden.

### **EINWENDUNGEN**

Während der Auflagefrist vom 27.5.2016 bis zum 22.7.2016 langten 5 Stellungnahmen, wovon 2 als Einwendungen zu werten sind, im Stadtplanungsamt ein.

### **ÄNDERUNGEN GEGENÜBER DEM AUFLAGEENTWURF**

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

## VERORDNUNG:

(Ergänzungen fett kursiv)

### § 2 BEBAUUNGSWEISEN

offene Bebauung **und offene Bebauung an der Bauplatzgrenze**

gekuppelte Bebauung

geschlossene Bebauung

### § 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

**(4) Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.**

## PLANWERK:

Anstelle der optionalen Straßenfluchtlinie an der Fröhlichgasse wurde eine sofort rechtswirksame Straßenfluchtlinie eingetragen.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

## ANHÖRUNG

Die grundbücherliche Eigentümerin der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurde zu diesen Änderungen angehört (Anhörung gemäß § 38 Abs 7 StROG).

## 3. Planungsgebiet

Gemäß Grundbuchauszug 01.10.2014:

Katastralgemeinde Nr.: 63101

Katastralgemeinde: Innere Stadt

Grundstücke: 931, .936 (EZ 1686)

933, .932,.935; 934/2, 934/3 (EZ 2171)

Größe: 5022,0 m<sup>2</sup> brutto

## GROSSRÄUMIGE - PLANERISCHE FESTLEGUNGEN:

4.0 Stadtentwicklungskonzept: „Stadtzentrum u. Stadtteilzentrum §10, §11“



Auszug aus dem  
4.0 STEK.

Der gelbe Pfeil und die  
gelbe Umrandung be-  
zeichnen den Bauplatz.



Auszug aus dem 4.0 STEK:

§ 10 ZENTRUM: Stadtzentrum

- (1) Stärkung der Funktionen des Stadtzentrums und seiner urbanen Mischung aus Verwaltung, Kultur, Tourismus, Einzelhandel, Freizeitgestaltung und Unterhaltung sowie Wohnen.
- (2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.
- (3) Erhaltung und Gestaltung der Straßen- und Platzräume sowie der Struktur und Dimension der historischen Bebauung.
- (4) Sicherung eines engmaschigen Geh- und Radwegenetzes.
- (5) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe § 26 Abs 26)

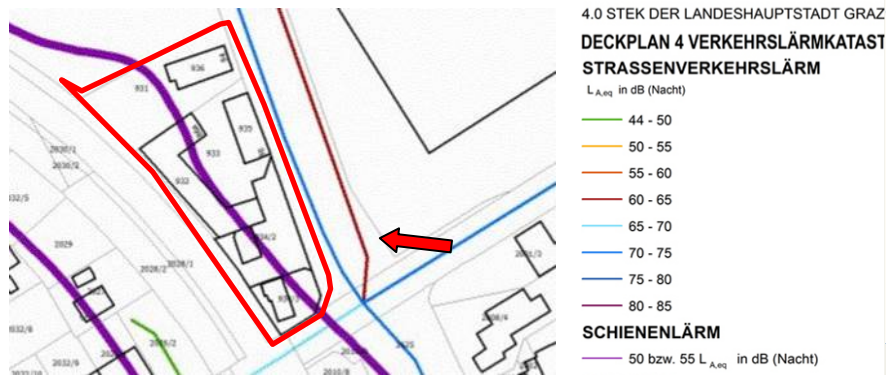
§ 11 ZENTRUM: Bezirks- und Stadtteilzentrum

- (1) Versorgung der Wohngebiete durch Stärkung und bedarfsgerechte Ausstattung der Bezirks- und Stadtteilzentren mit den erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen.
- (2) Aufwertung der Bezirkszentren durch Gestaltung des öffentlichen Raumes, Erhaltung bzw. Verbesserung der Durchgrünung und Durchwegung.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):  
Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO §5 Abs 3.
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):  
Der Bauplatz liegt innerhalb der Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof.
- Verkehr (Deckplan 3):  
Der Bauplatz liegt innerhalb der Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):  
„Innerstädtische Bedienqualität“  
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.  
Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in der Conrad-von-Hötzendorfstraße durch die Straßenbahnlinie Nr. 4 bzw. 13 (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.
- Verkehrslärm (Deckplan 4):
 

Conrad-von-Hötzendorf-Straße:	70-75 dB (LAeq, Nacht)
Fröhlichgasse:	65-70 dB (LAeq, Nacht)
Schienenlärm:	50-55 dB (LAeq, Nacht)

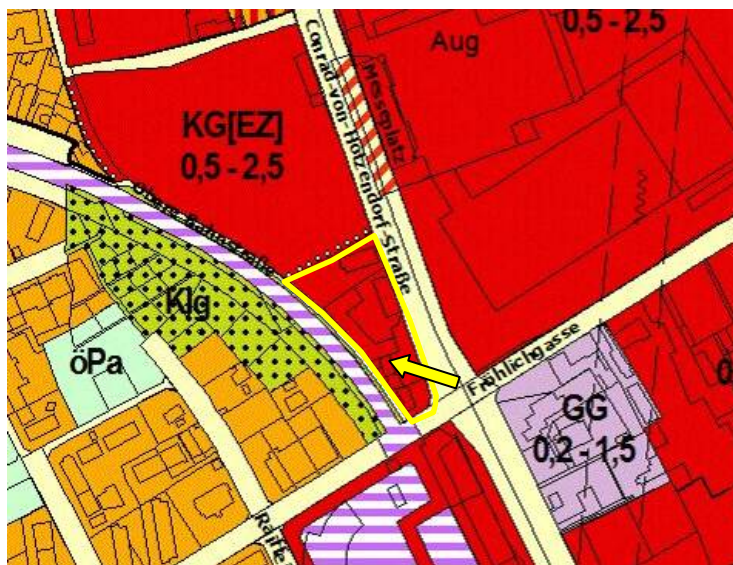


Auszug aus dem 4.0 STEK. Deckplan 4.

Der rote Pfeil und die rote Umrandung bezeichnen den Bauplatz.

### Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Der Bauplatz befindet sich gemäß dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 in einem „Kerngebiet (ausgenommen Einkaufszentren)“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5 bis 2,5 und gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – 2. Auflage (GR-Beschluss vom 16.06.2016) im „Kerngebiet mit Einkaufszentrenausschluss“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5. Die 2. Auflage ist gegenüber der 1. Auflage (zum Zeitpunkt des Entwurfes) unverändert.



Auszug aus dem 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.

Der gelbe Pfeil und die gelbe Umrandung bezeichnen den Bauplatz.

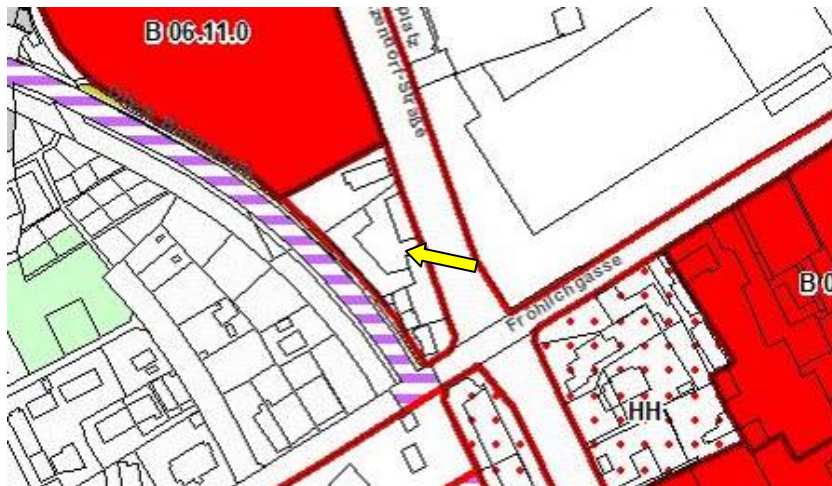


Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2. Auflage.

Der gelbe Pfeil bezeichnet den Bauplatz.

### Deckpläne zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

- Deckplan 1- Baulandzonierung:  
Bebauungsplanpflicht gem. § 4 Baulandzonierung Abs 1 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002.



Auszug aus dem  
3.0 Flächenwidmungs-  
plan 2002. Deckplan 1.

Der gelbe Pfeil und die  
rote Umrandung be-  
zeichnen das Planungs-  
gebiet bzw. Bebauungs-  
plan-Gebiet.

- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2) 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 Geltungs-  
bereich, 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 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten  
wird.  
Der Bauplatz liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss und Gefahrenzonenplan (Deckplan 3) bzw. Abteilung 14 der Stmk.  
Landesregierung (2D-Untersuchung):  
Der Bauplatz liegt außerhalb von Gefahrenzonen.

### Kartenbeilagen zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:

- Karte 1 – Abwasserentsorgung:  
zentral entsorgt
- Karte 3 – Versorgung mit Fernwärme und Erdgas:  
Vorranggebiet für Fernwärme
- Karte 4 – Räumliches Leitbild:  
Laut Karte 4 zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 befindet sich der Bauplatz in einem Ge-  
biet, das als „Entwicklungszone ohne eng definierte Nutzung“ ausgewiesen ist. Zudem  
liegt der Bauplatz in einer Zone zur „Verdichtung durch vertikale Elemente“.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011:

„aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2010 bis ca. 2015)“

- **Situierung und Umgebung**

Das Planungsareal liegt an einer der stadträumlich wichtigsten Verkehrsachsen, der Conrad-von-Hötzendorf-Straße. Gemeinsam mit den benachbarten Gebäuden und Plätzen (Vorplatz Stadthalle/Messehalle bzw. Styria Media Center) stellt der Bereich einen städtebaulichen Schwerpunkt dar.



Luftbild (2011): Orthophoto – Der gelbe Pfeil markiert das Planungsareal. (Mediacenter im Norden und Ostbahnhof im Süden fehlen noch).

*Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria*

Nördlich, in Richtung Stadtzentrum, folgt die beginnende, gründerzeitliche Blockrandbebauung. Stadtauswärts geht die Bebauung derzeit in eine heterogene, offene über. Zukünftig wird sich das „Gewebegebiet“ jedoch in ein „Kerngebiet“ mit entsprechender Verdichtung und Strukturänderung wandeln.

Das Planungsareal liegt an der Westseite der Conrad-von-Hötzendorf-Straße und östlich der ÖBB-Bahntrasse.

Westlich der Bahn folgt eine Kleingartensiedlung, daran anschließend mehrgeschossige Wohnbauten.

Im Norden erstreckt sich das neu errichtete Media Center, welches durch die vertikale Akzentuierung den Gebietsbereich prägt. Der Komplex ist ca. 20 m von der Straße zurückgesetzt und weist mit 15 Geschossen eine Höhe von ca. 60 m auf. Der Vorplatz ist durch Bäume, Sträucher und Sitzgelegenheiten gestaltet. Der nördliche Teil des Areal steht als Park zur Verfügung.

Im Süden befindet sich der Kreuzungsbereich Conrad-von-Hötzendorfstraße mit der Fröhlichgasse.

Östlich gegenüber vom Bauplatz liegt das Messeareal mit dem markanten Vordach (Höhe von ca. 19,0 m und eine Gesamthöhe von ca. 24,0 m) der Stadthalle und einem durch den Vorplatz erweiterten Straßenraum. Zwischen Messehalle und Fröhlichgasse befindet sich eine große, asphaltierte Freifläche. Diese wird durch sehr spartanische Grün- und Makadamflächen sowie Bepflanzungen gegliedert. Der nördlich der Messehalle angebaute, quadratische Bürotrakt erreicht eine Gebäudehöhe von ca. 32,0 m.

Südlich des Planungsgebietes und südlich der Fröhlichgasse befindet sich ein 7-geschossiges Büro- und Hotelgebäude mit einer Gebäudehöhe von ca. 22,25 m.

Südöstlich, diagonal über die Straßenkreuzung befindet sich eine Tankstellenanlage.



Conrad-von-Hötzendorf-Straße Blickrichtung Norden und Süden

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.

Es weist eine unwesentliche Bestockung auf.

Auf dem Bauplatz befinden sich zwei, jeweils siebengeschossige Bürogebäude, welche eine Höhe von ca. 27,0 bzw. ca. 24,5 m aufweisen. Das nördliche ist ca. 3 m von der Straße zurückgesetzt und quer zu dieser ausgerichtet und soll abgetragen werden. Das südliche Bürogebäude befindet sich unmittelbar an der Straßenfluchtlinie und ist parallel ausgerichtet. Dieses Gebäude ist renoviert und soll erhalten bleiben.

Weiter südlich im Nahbereich der Kreuzung Fröhlichgasse/ C v Hötzendorf-Straße befindet sich eine Tankstellenanlage. Im westlichen Bereich des Bauplatzes befinden sich eingeschossige Gewerbehallen.

Die Freiflächen sind fast zur Gänze befestigt und werden als Parkplatz- bzw. Lagerflächen genutzt.

Das Planungsareal wird vom öffentlichen Gemeindestraßennetz rundum begrenzt: Durch die Conrad-von-Hötzendorfstraße im Osten, die Fröhlichgasse im Süden, einen Fuß-Radweg entlang der Bahnlinie im Westen und eine Erschließungsstraße im Norden.

- Umwelteinflüsse  
Siehe bestehende Planungsgrundlagen
- Infrastruktur  
Der Bereich ist infrastrukturell gut erschlossen.
- Erschließung/Verkehr  
Der Bauplatz liegt innerhalb der Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle): „Innerstädtische Bedienqualität“  
Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.  
Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln in der Conrad-von-Hötzendorfstraße durch die Straßenbahnlinie Nr. 4 bzw. 13 (Innerstädtische Bedienqualität der Kategorie 1) ist als sehr gut anzusehen.  
Der S-Bahnhof „Ostbahnhof“ befindet sich unmittelbarer Nähe.

Im Bereich besteht ein Anschluss an das Radwegenetz der Stadt Graz.

- 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.

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

#### **4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG**

(siehe dazu §§ 2 – 6 der Verordnung)

Festgelegt wird die offene, die offene an der Bauplatzgrenze, gekuppelte, geschlossene Bauweise. Mit dieser flexibel gehaltenen Festlegung werden zukünftige Bauplatzteilungen generell ermöglicht.

Eine Überschreitung des im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist zulässig.

Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.

Höhenbezugspunkt ist das jeweilige Gehsteigniveau.

Für Stiegehäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.

Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte.

Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 4 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

Straßenseitige Laubengänge und Balkone sind nicht zulässig.

Über die Straßenfluchtlinie hervortretende Erker sind nicht zulässig.

Balkone dürfen nicht über die Straßenfluchtlinie vortreten.

Zumindest eine der zwei Stirnseiten des Bestandsgebäudes an der Conrad-von-Hötzendorf-Straße ist überwiegend flächig zu begrünen.

#### Erläuterung:

Im Wesentlichen beschreibt der Bebauungsplan das, von einer Fachjury erstgereichte Projekt.

Auszug aus dem Juryprotokoll:

„Das Projekt kann in allen Ebenen überzeugen - städtebaulich, architektonisch und funktional. Trotz Erreichung der maximalen Dichte wirkt die Baukörperverteilung moderat und verträglich. Dies ist zum Gutteil der Entscheidung zu verdanken, den niedrigeren Baukörper im Norden und den höheren an die städtebaulich noch wenig determinierte Position im Süden zu setzen. An dieser Stelle wäre möglicherweise sogar noch Potential nach oben gegeben.“

Zentrale Idee ist eine eingeschossige Sockelspange auf der drei mehrgeschossige Volumina unterschiedlicher Höhe situiert werden.

Die im Grundriss S-förmige Sockelspange definiert entlang der Conrad-v.-Hötzendorf-Straße einen klaren Straßenraum, wobei die Straßenfluchten wesentlich hinter das Bestandsgebäude abrücken, um ausreichend öffentlichen Freiraum entlang der Straße anzubieten. Im Bereich des Haupteinganges schwingt die Front noch weiter zurück, um einen Vorplatz aufzuspannen.

Nach Westen rückt die Bauflucht ebenfalls von der Grundstücksgrenze ab, um einen durchgehenden Grünraum entlang der Bahn zu ermöglichen. Das begrünte Dach der Spange ist begehbar ausgebildet und kann von den angedockten Baukörpern barrierefrei erreicht werden.

Die maximale Höhe der Sockelspange wird mit 6,8m festgelegt.

Am südlichen Ende der Spange an der Kreuzung Conrad-v.-Hötzendorf- Straße / Fröhlichgasse befindet sich der höchste Baukörper (9 Geschoße) mit einer Maximalhöhe von 38m und markiert so den prominenten Eckbauplatz. Am nördlichen Ende der Spange wird sein etwas niedrigeres Gegenstück situiert (6 Geschoße, Maximalhöhe 27,5m). Zusammen mit dem Bestandsgebäude (max.28m) entsteht so eine fallende Höhenstaffelung nach Norden, um dem Styria Hochhaus eine entsprechende Solitärstellung zu belassen.

Die 3 Volumina auf der Spange sind so situiert, das sie einen freien Ausblick ermöglichen, ohne sich gegenseitig zu behindern. Wichtig sind auch die Durchblicke zwischen den Gebäuden aus dem umliegenden Straßenraum auf die Graz umgebende Hügelkette.

Die Straßenflucht der Erdgeschoßzone wird gegenüber der Flucht der Obergeschosse in Teilbereichen entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße und des Gadollaplatzes noch weiter von der Straßenflucht abgerückt, um ausreichend breiten Freiraum für Fußgänger zu gewährleisten.

Die geringfügige Bebauungsdichteüberschreitung ist durch das Umfeld, in den sich der vorgegebene Rahmen ergänzend einfügt, städtebaulich gerechtfertigt. Dazu wird auch die nachfolgende 3D-

Simulation als Beweis angeführt. Diese zeigt sehr annähernd den zulässigen Rahmen, den der Bebauungsplan maximal offeriert.



■ Zechner & Zechner ZT GmbH ■

In der Bebauungsdichteverordnung idgF kann nach § 3 Abs. 1 „der im Flächenwidmungsplan angegebene Höchstwert 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, städtebauliche Schwerpunktsetzungen[...]in Betracht.“

Unter diesen Aspekten ist eine Bebauungsdichteerhöhung im Sinne einer städtebaulichen Schwerpunktsetzung begründbar. Der Gebietsbereich verfügt über eine gute Ausstattung mit Infrastruktur. Die vorhandene Infrastruktur soll durch die Projektumsetzung noch verstärkt werden. Weiters spricht die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Kategorie 1, mit Innerstädtischer Bedienqualität) sowie die Vorsorge für den ruhenden Verkehr (Stellplätze fast ausschließlich in entsprechendem Ausmaß in Tiefgaragen – siehe §7 der Verordnung zum Bebauungsplan) für die, nach den Kriterien der Bebauungsdichteverordnung zu begründenden Dichteüberschreitung. Diese städtebaulichen Gründe für die Bebauungsdichteüberschreitung liegen für das Planungsgebiet des Bebauungsplanes vor. Entsprechend den, in der Bebauungsdichteverordnung in §3 (1) angeführten Kriterien, war die Grundlage für eine, im Gebietsbereich verträgliche Bebauungsdichteüberschreitung zu handhaben.

Untermauert wird diese städtebaulich – raumplanerische Entscheidung durch Aussagen der Fachjury im Protokoll des städtebaulich- baukünstlerischen Wettbewerbes – siehe Zitat oben.



Die Verteilung der Baumassen wird durch Bauflucht- und Baugrenzlinien sowie der Festlegung von maximalen Gebäudehöhen bestimmt.

Bei Vollausschöpfung des städtebaulichen Rahmens kann eine Bebauungsdichte von ca. 2,9 und ein Bebauungsgrad von ca. 0,7 erzielt werden.

Ausgehend vom ÖBB Areal gilt ein Bauverbotsbereich gemäß Eisenbahngesetz. Anlagen innerhalb dieses Bereiches dürfen errichtet werden, wenn es zwischen dem Eisenbahnunternehmen und dem Anrainer (Bauwerber) zu einer Einigung gekommen ist (die Behörde kann eine Ausnahme vom Bauverbot erteilen und ist dies im Verfahren zu entscheiden).

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Das Planungsgebiet wird rundum von öffentlichen Verkehrsflächen begrenzt:

Im Osten: Conrad-von-Hötzendorf-Straße

Im Süden: Fröhlichgasse

Im Westen: Fuß- und Radweg Verlängerung Obere Bahnstraße

Im Norden: Erschließungsstraße

Die Hauptzufahrt erfolgt von der öffentlichen Erschließungsstraße im Norden des Planungsgebietes.

In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen erforderlich:

- Im Bereich der Conrad-von-Hötzendorf-Straße ca. 142 m<sup>2</sup> für einen, dem Stand der Technik entsprechenden Ausbau einer Rechtsabbiegespur und eines Gehsteiges.
- Im Bereich der Fröhlichgasse ca. 55 m<sup>2</sup> für die Entflechtung der FußgängerInnen und RadfahrerInnen im Zuge des Kreuzungsumbaues an der Nordwestecke.

(Diese Abtretung war im Bebauungsplan-Entwurf optional, im Falle eines Kreuzungsumbaues, enthalten.

Der Bezirksrat hat in einer seiner Einwendungen auf bestehendes Gefahrenpotential verwiesen.

Dazu wurde eine Stellungnahme der Verkehrsplanung eingeholt:

„Die Einwendung des Bezirkrates Jakomini weist auf einen bestehenden Konfliktpunkt zwischen zu Fuß Gehende und Fahrrad Fahrende im Süden des BBPL-Gebiets an der Kreuzung Conrad-von-Hötzendorfstraße/Fröhlichgasse hin.

Bei genauerer Betrachtung wurde eine zu geringe Aufstellfläche im Bestand für FußgängerInnen in diesem Bereich festgestellt. Durch die sofortige Abtretung der 3 m Linie (bis dato "Abtretung auf Verlangen") im Süden den BBPL-Gebietes kann im Kreuzungsbereich eine eigene Aufstellfläche für FußgängerInnen geschaffen werden und somit dieser Konfliktpunkt verbessert werden.“)

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 7 der VO):

Die PKW-Abstellplätze sind generell in Tiefgaragen wobei maximal 10 oberirdisch in Gebäuden integriert errichtet werden dürfen.

Die Stellplatzvorgaben sind sowohl als Unter- als auch als Obergrenzen zu sehen:

- Bei Wohnnutzung 1 Pkw-Stellplatz je 65-80 m<sup>2</sup> WNF (Wohnnutzfläche),
- bei Büronutzung 1 Pkw-Stellplatz je 50-105 m<sup>2</sup> NNF (Nettonutzfläche),
- bei Geschäftshäusern und dergleichen 1 Pkw-Stellplatz je 80 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- bei Fitnesscentern 1 Pkw-Stellplatz je 20 Besucher,
- bei Betrieben des Gastgewerbes je 20 Besucher,
- bei Gewerbe- und Handelsbetrieben je 20 Dienstnehmer,

Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen.

Unter den genannten Bedingungen ist mit einer Tiefgarage in der Größenordnung von ca. 80 bis 150 Stellplätzen zu rechnen.

Tiefgaragenrampen sind überwiegend einzuhausen.

Bei Wohnnutzung ist 1 Fahrradabstellplatz je 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche erforderlich,

bei sonstigen Nutzungen ist 1 Fahrradabstellplatz je 75 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche erforderlich.

Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.

Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude zu integrieren.

Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzlinien dürfen nicht überdacht werden.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG**

(siehe dazu § 8 und 9 der VO)

Nicht bebaute Flächen sind laut Eintragung im Bebauungsplan zu begrünen.

Bäume sind gemäß Eintragung im Bebauungsplan zu pflanzen und zu erhalten. Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.

Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten. Die Mindestbreite einer Baumscheibe hat 2 m zu betragen.

Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.

Für Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0m<sup>2</sup>, beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0 m<sup>2</sup> herzustellen.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

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

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

Einfriedungen sind ausschließlich hofseitig in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

Aufgrund des hohen Bebauungsgrades wird generell eine gute Grünausstattung der Freiflächen erwartet. Der Freianlagenplan wird im Bauverfahren dahingehend entsprechend geprüft werden.

Die Festlegungen zur Frei- und Grünraumgestaltung basieren auf den Freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz.

## **7. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 06.22.0 Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

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

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)