

GZ: A14 - 064622/2017/0018

Bearbeiter: DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

05.31.0 Bebauungsplan

„Lazarettgürtel – Hohenstaufengasse“

V. Bez., KG Gries

Graz, 13.02.2020

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Grundeigentümer der Liegenschaften 1345, 1347/4, 1347/5 und 1347/7, KG Gries haben um Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht.

Das Planungsgebiet weist insgesamt eine Größe von rd. 10.724 m² auf.

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

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

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Machbarkeitsuntersuchung Atelier HEISS, Oktober 2016
- Verkehrsuntersuchung 2017, Zis+P Verkehrsplanung, Oktober 2017

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

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

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 15.11.2017 über die beabsichtigte Auflage des 05.31.0 Bebauungsplan Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 29.11.2017.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 30.11.2017 bis zum 01.02.2018 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 04. Dezember 2017, im JUFA Hotel City Graz durchgeführt.

ANHÖRUNG

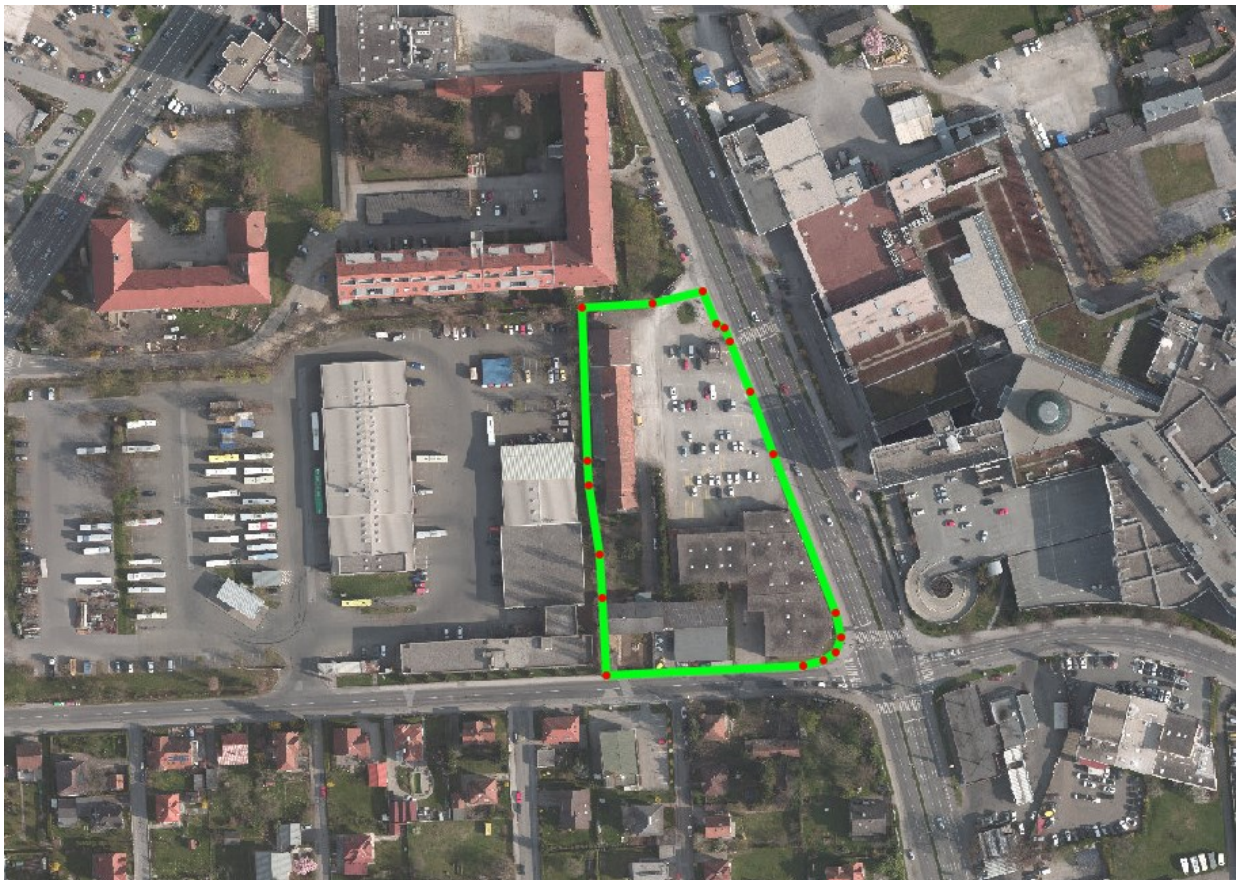
Nach der öffentlichen Auflage, wurde im Jänner 2020 an Anhörungsverfahren der Eigentümer durchgeführt.

Grund für die Anhörung war die, vom Gemeinderat favorisierte, mögliche Straßenbahntrassenführung in der Hohenstaufengasse abzusichern. Es wurden die Straßenfluchtlinie, die Baugrenzlinie und das Vorfeld der Bebauung (freie PKW-Stellplätze, Vorfahrtszone) 3 m nach Norden verschoben. Die nördlichste Baugrenzlinie am Bauplatz A wurde um 6 m nach Norden verschoben.

3. Planungsgebiet

Das Bebauungsplangebiet, bestehend aus den Grundstücken Nr. 1345, 1347/4, 1347/5 und 1347/7, KG Gries, befindet sich westlich des Lazarettgürtels.

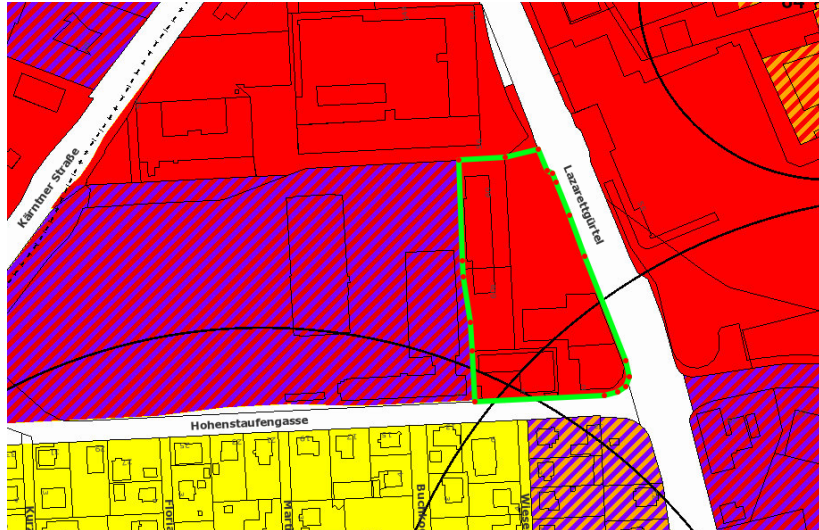
Das Areal weist eine Größe von 10.724 m² brutto auf.



Luftbild 1 (2015): Auszug aus den Geodaten (Graz). Die grüne Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF. „Bezirk-/Stadtteilzentrum“



Auszug aus dem
Entwicklungsplan des 4.0
Stadtentwicklungskonzeptes
idgF.

Die grüne Umrandung
markiert das
Bebauungsplangebiet.

§ 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:

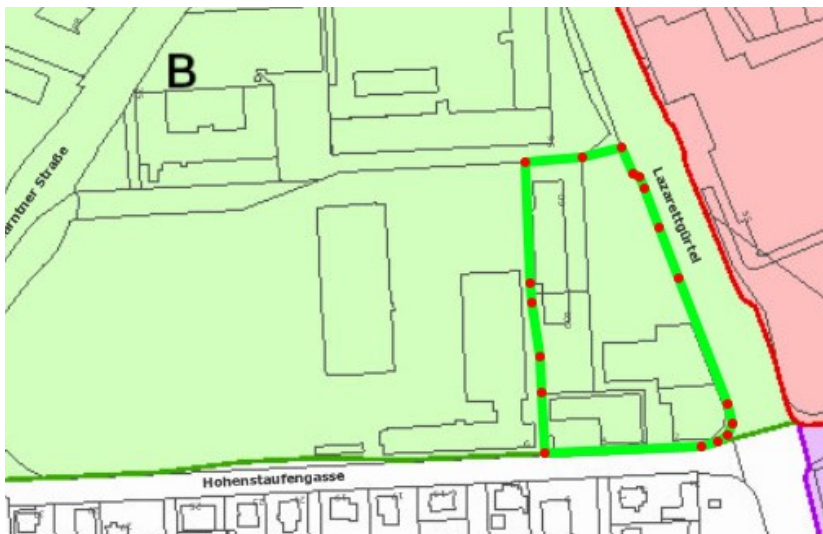
- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Lage in der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung.
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
keine Nutzungseinschränkungen
- Verkehr (Deckplan 3):
Das Planungsgebiet selbst liegt in der Kategorie 4, jedoch grenzt im Norden direkt Kategorie 1 und im Westen Kategorie 1 an.



Auszug aus dem Deckplan 3 des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes idgF.

Die blaue Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Einkaufszentren (Deckplan 5):
Geltungsbereich B
Maximale zulässige Verkaufsfläche für Einkaufszentrum 1 und 2: 5 000 m²
Davon maximal zulässige Verkaufsfläche für Lebensmittel bei EZ 1: 1 000 m²



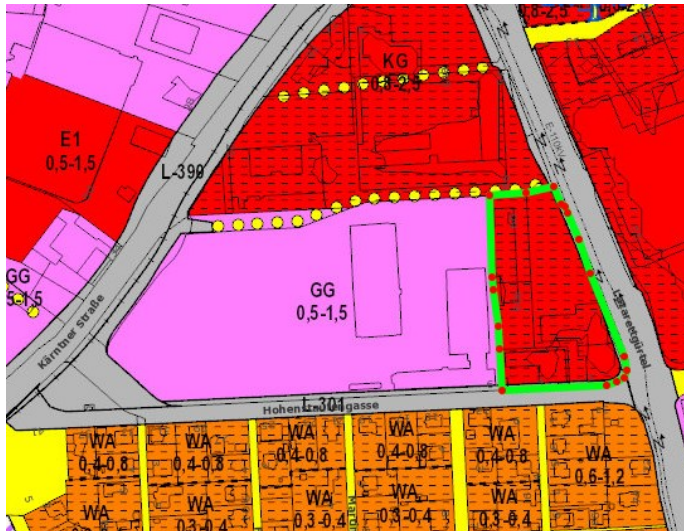
Auszug aus dem Deckplan 5 des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes idgF.

Die grüne Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

4.0 Flächenwidmungsplan idgF.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan liegt das Planungsgebiet im „Kerngebiet-Sanierungsgebiet Lärm“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5.



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungsplan
idgF.

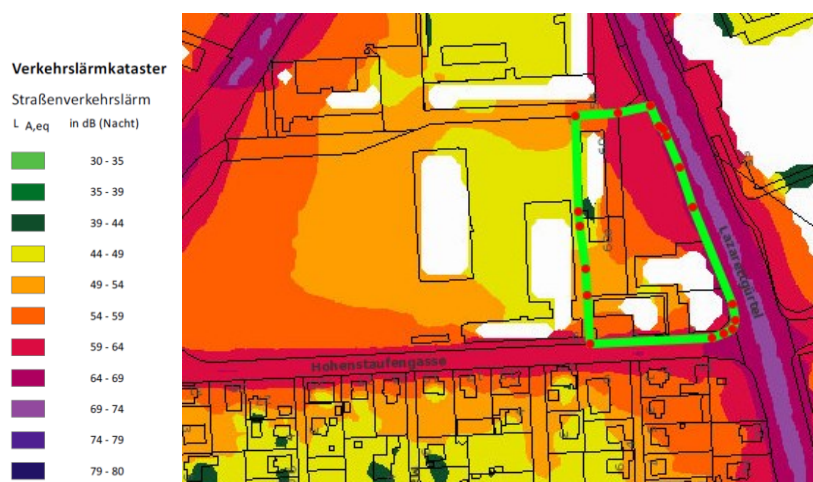
Die grüne Umrandung
markiert das
Planungsgebiet.

Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Bebauungsplan - Städtebauliches Gutachten erforderlich.
- Beschränkungszone für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf:
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 4.0 Flächenwidmungsplan

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Das Planungsgebiet zentral entsorgt.
- Verkehrslärmkataster Nacht (Karte 2A):



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-2.Auflage, Karte 2A
Die grüne Umrandung markiert das Bebauungsplan-Areal.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017:

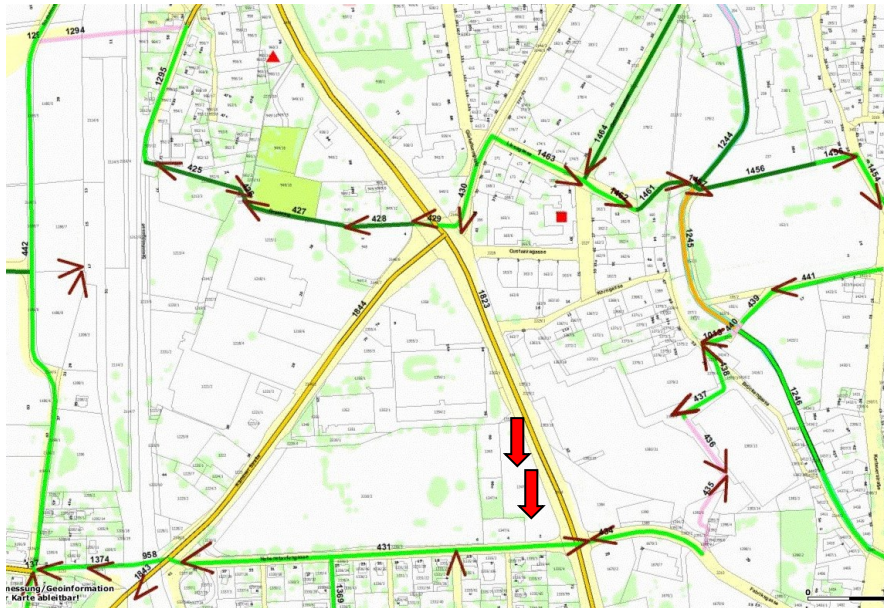
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

Grazer Baumschutzverordnung idgF:

Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Baumschutzverordnung.

Grünes Netz Graz (GNG):



Auszug aus dem Grünen Netz Graz (GNG). Die roten Pfeile bezeichnen das Bauungsplan-Areal.

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

Dabei soll der Straßenraum in den Hauptverkehrsachse Lazarettgürtel gestalterisch aufgewertet und vorhandene Grünelemente erhalten bzw. gepflegt werden.

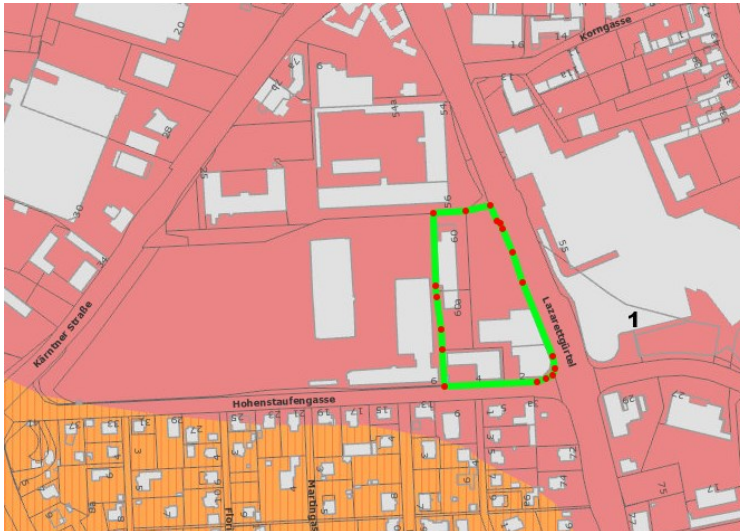
Stadtklimaanalyse:

Klimatopkarte:

Gebiet Nr. 3a Gründerzeitgürtel mit noch starker Überwärmung (Nord)

Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse:

- Klimatische Besonderheit: Eignung (1) Wärmeinselbereich mit dichter Bebauung, nachts Murtalabwind
- Planerische Empfehlung: Straßen- und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen



Auszug aus den planerischen Hinweisen zur Stadtklimakarte.
Die grüne Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- **Situierung und Umgebung**

Das Planungsareal liegt an der westlichen Straßenseite des Lazarettgürtels (B-67) wenige Meter nördlich liegt der Kreuzungsbereich mit der Kärntner Straße- Südlich liegt das Planungsgebiet im Kreuzungsbereich Lazarettgürtel und Hohenstaufergasse. Nördlich des Bebauungsplangebiet befindet sich der rechtskräftige 05.23.0 Bebauungsplan „Lazarettgürtel – Kärntnerstraße“. Westlich des Planungsgebiet erstreckt sich ein großflächiges Areal mit eingeschossigen Hallenbauten und Bus- und LKW-Abstellflächen.

Der Bereich östlich des Lazarettgürtels (gegenüber vom Bauplatz) ist vom mehrgeschossigen Gebäudekomplex des Einkaufszentrums „Citypark“ bestimmt. Nördlich davon beginnt eine mehrgeschossige, straßenbegleitende Wohnbebauung entlang der Lazarettgasse. Einen markanten Punkt im Kreuzungsbereich Lazarettgürtel - Kärntner Straße bildet der Gürtelturm (der kürzlich saniert wurde).



Luftbild/ Schrägaufnahme (2007): Blick in nördliche Richtung.
Die gelben Pfeile bezeichnen das Bebauungsplan - Areal

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung und Neigungskarte annähernd. Die Bestandsgebäude werden abgebrochen.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze sind vereinzelte Baumpflanzungen vorhanden, teilweise jedoch bereits am Nachbargrundstück.

- **Infrastruktur (Einrichtungen und Erreichbarkeit)**

Im näheren Umfeld des Planungsgebiets sind ausreichende öffentliche und privatgewerbliche Versorgungseinrichtungen vorhanden.



- **Erschließung/Verkehr (Motorisierter Individual-Verkehr (MIV), ÖV – Entfernung Haltestellen, Takt, Rad- Fußwege)**

Öffentlicher Verkehr:

Die Liegenschaften sind gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Haltestelle Buslinie 50 (Zentralfriedhof – Hauptbahnhof) befindet sich an der nordöstlichen Grundstücksgrenze.

Die Buslinien 31 (Webling – Jakominiplatz-Wirtschaftskammer), 32 (Seiresberg – Jakominiplatz), 33 (Eggenberger Allee – Jakominiplatz) werden in der Kärntner Straße geführt.

Der Verkehrsknotenpunkt „Don Bosco“ liegt ungefähr 120 m in westlicher Richtung entfernt.

Radwege:

Die Liegenschaften sind sehr gut an das bestehende Fahrradwegenetz angebunden.

Straßenmäßige Erschließung /Zufahrt:

Das Planungsgebiet ist an das öffentliche Gut angeschlossen.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur 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 auf eigenem Grund mittels eines Oberflächenentwässerungssystems zur Versicherung zu bringen oder in einen Vorfluter einzuleiten.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

Zu § 2 Bauungsweise, Nutzungen, Bauplätze

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Gestaltungskonzept erfordert die Festlegung der offene und/oder gekuppelten Bebauung. Auf den im Plan eingetragenen Flächen im Erdgeschoss (gelb schraffiert) ist keine Wohnnutzung zulässig. Auf diesen Flächen sind Fahrradabstellräume, Fahrradabstellbereiche, Müllräume und Technikräume in einem Ausmaß von maximal 20% zulässig.

Es wurden drei Bauplätze festgelegt, diese haben die Bezeichnung A, B, und C.

Zu § 3 Bebauungsgrad, Bebauungsdichte

Zur Berechnung werden nur die oberirdischen Gebäude und Bauteile herangezogen. Die unterirdischen Bauteile (Tiefgaragen, Kellerräume, etc.) bleiben in der Berechnung unberücksichtigt.

Bauplatz	Bebauungsgrad	Bebauungsdichte
Bauplatz A	max. 0,7	max. 2,6
Bauplatz B	max. 0,7	max. 2,6
Bauplatz C	max. 0,7	max. 3,6

Die Bebauungsdichte ist mit 2,5 auf die Bruttobauplätze (Bauland) festgelegt, durch die Festlegungen von Bauplätzen und die unterschiedlichen Abtretungsflächen wird die maximale Bebauungsdichte bezogen auf die Bauplätze (Nettobauplätze, Bauland abzüglich der zusätzlichen Verkehrsflächen) neu festgelegt. Die möglichen Bruttogeschossflächen, bezogen auf das gesamte Grundstück bleiben unverändert.

FLÄCHENAUFSTELLUNG													
05.31.0 Bebauungsplan „Lazarettgürtel - Hohenstaufengasse“													
GZ.: A14 – 064622/2017													
Datum Bearbeitung: 22.01.2020													
	Grundstück	Grundstückgröße GIS	Verkehrsfläche gemäß Fläwi	Bezeichnung im Abtretungsplan	Bauland gem. Fläwi		Dichte 2,5/Bauland	zusätzliche Verkehrsflächen innerhalb des BBPL- Gültigkeitsbereich	Bezeichnung im Abtretungspla n	Nettobau- platz	Bebauungs- dichte, maximal/N ettobauplat z	BGF bezogen auf Bauplatz	
AUFLAGE	A	3.920,51	199,89	F6	3720,62		2,50	10.117,78	200,62	F5	3.520,00	2,60	9.152,00
	B	4.597,40	233,67	F8+F12	4363,73		2,50	10.510,82	359,73	F11+F7	4.004,00	2,60	10.410,40
	C	2.202,78	354,39	F10	1848,39		2,50	4.211,53	363,39	F9	1.485,00	3,60	5.346,00
	SUMME	10.720,69	787,95		9.940,33			24.840,13	923,74		9.009,00		24.908,40

Zu § 4 Baugrenzlinien, Baufluchtlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien und Baufluchtlinien festgelegt. Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien und Baufluchtlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. In der Entwurfsplanung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

Balkone dürfen über Baugrenzlinien bzw. Höhenzonierungslinien maximal 2,00 m hervortreten, Balkone über die Baufluchtlinie ist nicht möglich.

Abstandsunterschreitungen innerhalb des Planungsgebietes sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.

Im November 2019 erfolgte im Gemeinderat ein Grundsatzbeschluss über die die zukünftigen Straßenbahnlinien und deren Trassenführungen. Es wurde die Trassenführung in der Hohenstaufengasse favorisiert.

Bei den Festlegungen sämtlicher Baugrenz-, Bauflucht und Straßenfluchtlinien wurde auf die favorisierte Trassenführung Rücksicht genommen. Eine detaillierte Trassenplanung für die zukünftige Straßenbahnlinie wird in den nächsten Monaten erarbeitet.

Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer, Lichte Raumhöhe

Im Plan sind die maximal zulässigen Geschossanzahl (5G, und 7G) eingetragen und in der Verordnung ist die maximale Gebäudehöhen (=Gesamthöhe) begrenzt.

Die Raumhöhe der Erdgeschosse gem. § 2 (2) (Ausschluss der Wohnnutzung) hat mindestens 4,5 m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen.

Der Höhenbezugspunkt ist gemäß Luftbildauswertung vom 12.07.2016 mit +356,00 m im Präzissionsnivelement festgelegt.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10° zu begrünen, wobei die Flächensumme der befestigten Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte auf max. 1/3 der gesamten Dachfläche begrenzt wurden. Ziele dieser Begrenzung sind – in

Übereinstimmung mit dem 4.02 des Stadtentwicklungskonzeptes (Entwurf-2. Auflage) - die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt. Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingt Haustechnikanlagen gem. § 5 (7) wird die Höhenentwicklung der Anlage beschränkt um die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes zu sichern.

Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Straßenseitige offene Laubengänge sind parallel zum Lazarettgürtel nicht zulässig.
Balkone dürfen über die Höhenzonierungslinie maximal 2,00 m vortreten.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Die Flächen des Bebauungsplanes 05.31.0 Lazarettgürtel - Hohenstaufengasse wurden bisher großteils gewerblich bzw. als Parkplatz genutzt.

Durch den Bebauungsplan 05.31.0 Lazarettgürtel - Hohenstaufengasse werden für den Verkehr erforderliche Flächenfreihaltung entlang des Lazarettgürtels, entlang der Hohenstaufengasse und an der nördlichen Grundstücksgrenze geregelt. In allen drei angeführten Bereichen sind Flächen für Fuß und Rad berücksichtigt. Beim Lazarettgürtel und bei der Hohenstaufengasse werden künftig jeweils ein zusätzlicher Fahrstreifen und ein Grünstreifen möglich sein. an der nördlichen Grundgrenze werden Flächen für die künftige Führung einer Straßenbahnlinie vom Lazarettgürtel zur Kärntner Straße berücksichtigt.

Für den gegenständlichen Bebauungsplan wurde von der Sammer & Partner Ziviltechnikergesellschaft m.b.H. (ZIS+P) im Jahr 2016 ein Verkehrsgutachten erstellt. Da sich unter anderem die geplanten Nutzungen seit der Erstellung des Gutachtens geändert haben (nunmehr Wohnnutzung statt der Büronutzung), wurde im Oktober 2017 eine Überarbeitung des Verkehrsgutachtens von ZIS+P erstellt.

Anbindung an das öffentliche Straßennetz

Die Anbindung der unter- und oberirdischen Kfz-Stellplätze des Bebauungsplans 05.31.0 Lazarettgürtel - Hohenstaufengasse an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Hohenstaufengasse. Um einen möglichst großen Abstand zur Kreuzung Lazarettgürtel – Hohenstaufengasse zu erreichen, ist die Kfz-Anbindung im Bereich der westlichen Bebauungsplangrenze zu situieren. Eine weitere, richtungsgebundene Grundstückszufahrt als Zufahrt zur Hotelvorfahrt z.B. für Busse ist zulässig.

Mobilitätsvertrag

Das Verkehrsgutachten von ZIS+P berücksichtigt für die Entwicklungen im Reininghausgebiet sowie im Entwicklungsgebiet Gürtelturm für das Prognosejahr bereits Kfz-verkehrsreduzierende Maßnahmen in den beiden Gebieten. Dennoch erreicht das Straßennetz z.B. in der Kreuzung Lazarettgürtel – Hohenstaufengasse – Fabriksgasse in einzelnen Relationen die Grenze der Leistungsfähigkeit. Da die Flächen des gegenständlichen Bebauungsplangebietes zum Entwicklungsgebiet Gürtelturm zu zählen sind, und zudem Leistungsfähigkeitsprobleme im

angrenzenden Kreuzungspunkt laut Berechnungen des Verkehrsgutachtens zu erwarten sind, sollte ein Mobilitätsvertrag mit verkehrsreduzierenden Maßnahmen und reduziertem Stellplatzschlüssel umgesetzt werden.

Dieser Vertrag wurde bis zur Beschlussfassung seitens des Antragstellers unterfertigt.

Pkw-Stellplätze

Unter Betrachtung der beim Bebauungsplangebiet gegebenen Rahmenbedingungen bezüglich ÖV-Erschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen, sowie auf Grund der Notwendigkeit von, über einen Mobilitätsvertrag zur regelnden, verkehrsreduzierenden Maßnahmen, ergibt sich der im Folgenden angeführte PKW-Stellplatzschlüssel.

Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 100 - 115 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.

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.

Bei Neubauten mit Hotelnutzung sind je Mieteinheit zwischen 0,1 und 1,0 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.

Bei Neubauten mit Büronutzung sind je Dienstnehmer zwischen 0,1 und 0,4 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.

Bauplatzübergreifende Tiefgarage sind zulässig. Die Pkw - Abstellplätze gemäß Abs.2,4 und 5 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.

Im Sinne der Förderung der sanften Mobilität und der Äquidistanz zwischen Pkw-Stellplätzen und ÖV-Haltestelle wird die Situierung der Pkw-Stellplätze in Sammelgaragen begrüßt.

Pkw-Abstellplätze im angrenzenden öffentlichen Gut bzw. auf Landesstraßengrund können nicht für die Stellplatzvorgaben angerechnet werden.

Fahrradabstellplätze

Es sind fahrend erreichbare, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt ausgeführte Abstellflächen für Fahrräder im Nahbereich der Eingänge zu errichten. Werden mehrere Baukörper geplant sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den NutzerInnen den kurzmöglichsten Weg zu den Abstellanlagen zu bieten.

Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen: Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2 ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15% für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen. Die Abmessungen und die Ausführung eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 zu entnehmen.

Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen. Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert bzw. gegebenenfalls Teil des Mobilitätsvertrages.

Innere Erschließung Innere Erschließung (Straßen, Fuß- und Radwege)

Verkehrsflächen

Das Bebauungsplangebiet grenzt an den Lazarettgürtel welcher eine wichtige Verkehrsachse darstellt und bereits im Bestand eine hohe Auslastung aufweist.

Der mit dem Büro ZIS+P abgestimmte Lageplan berücksichtigt Flächen für jeweils einen zusätzlichen Fahrstreifen, einen Grünstreifen und den (Aus-)Bau von Radinfrastruktur am

Lazarettgürtel und an der Hohenstaufengasse. An der nördlichen Grundgrenze werden Flächen für Fuß und Rad sowie für eine Straßenbahntrasse berücksichtigt.

Im November 2019 erfolgte im Gemeinderat ein Grundsatzbeschluss über die zukünftigen Straßenbahnlinien und deren Trassenführungen. Es wurde die Trassenführung in der Hohenstaufengasse favorisiert.

Entlang des Lazarettgürtels und an der Hohenstaufengasse sind daher Grundabtretungen notwendig: Diese betragen in Summe ca. 1.711 m²

Ein Vertrag zwischen dem Antragsteller und der Stadt Graz wurde ausgearbeitet und unterfertigt.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Zur § 7 (1-7) Baupflanzungen

Im Bebauungsplan wurden großkronige Bäume (Bäume 1. Ordnung) und mittelkronige (Bäume 2. Ordnung) entsprechend dem Wettbewerb - Ergebnisses als Mindestanzahl definiert. Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Baum-Achsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Durch die planliche Festlegung der „ungefähren Größe“ kann in der Detailplanung entsprechend reagiert bzw. optimiert werden. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden. Bei den erforderlichen Laubbäumen (1 je 5 PKW-Abstellplätze in freier Anordnung) ist zu beachten, dass die Baumkronen die PKW- Abstell- und Manipulationsflächen möglichst überdecken sollen. Zudem ist bei den jeweiligen Pflanzabständen auf die ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen zu achten.

Zu §7 (8) Standsicherheit von Bäumen auf der Tiefgarage

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. Die Tiefgaragen in Freibereichen sind mit mindestens 70 cm Höhe (ausgenommen Wege und Tiefgaragenaufgänge) zu überdecken.

Zu § 7 (10) Außenanlageplan

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangeben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführung. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: SONSTIGES

(siehe dazu § 8 der VO)

Werbeeinrichtungen sind nur in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben) an der Fassade zulässig. Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich an der Fassade

montiert, mit einer maximalen Oberkante von 7,0 m über Erdgeschossniveau, zulässig. Im gesamten Planungsgebiet ist ein freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 6 m zulässig.

Einfriedungen sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Einfriedungen in nicht blickdichter Form, wenn dies der Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteiles erfordert (z.B. Kindergarten und dergleichen) oder bei einem an eine Wohnung angeschlossenen Garten:

- Kindergarten und dergleichen: max. Höhe 1,5 m
- Garten im Anschluss an eine Wohnung: einheitlicher Maschendrahtzaun bis max. 1,0 m, wenn eine durchgehende Laubhecke diesen in Richtung siedlungsöffentlich nutzbarer Fläche vorgelagert ist.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 05.31.0 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:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)