

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

BerichterstatteIn: *GR DI TOPF*

GZ: A 14- 093112/2018/0012

Graz, 16.01.2020

05.12.0 Bebauungsplan

„Kärntner Straße – Lazarettgürtel“

V. Bez., KG Gries

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 Grundeigentümer der Liegenschaften 1358 und 1355/3, KG Gries haben um Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 9.359 m² auf.

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

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzept** i.d.g.F. liegt die Liegenschaft im Bereich „Bezirk-/Stadtteilzentrum“.

Im Vorfeld wurde ein Kooperatives Planungsverfahren mit 3 teilnehmenden Architekturbüros durchgeführt. Das Büro Hohensinn Architektur ZT GmbH wurde mit der Erstellung eines Gestaltungskonzeptes für das gegenständliche Planungsgebiet beauftragt.

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

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Bebauungsstudie, Büro Hohensinn Architektur ZT GmbH
- Verkehrsgutachten Fa. Zis+P, Juli 2017
- Verkehrsplanerische Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung der Stadt Graz
- Schalltechnisches Gutachten Fa. Vatter & Partner ZT GmbH, Juli 2017
- Schalltechnischer Bericht zur Bebauungsstudie, Oktober 2017

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

Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 18. September 2019 über die beabsichtigte Auflage des 05.12.0 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 02. Oktober 2019.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 03. Oktober 2019 bis Donnerstag, dem 28. November 2019 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 21. Oktober 2019 im Jugend- und Familiengästehaus (JUFA) in der Idlhofgasse durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist vom 03. Oktober 2019 bis zum 28. November 2019 langten 1 Stellungnahmen und 5 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Stellungnahme 1: (OZ-0010)

Energie Graz GmbH & Co KG

„Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG und Stromnetz Graz GmbH & Co KG bestehen zum Bebauungsplan 05.12.0 keine Einwände.“

Zusatz Energie Graz – Bereich Erdgas

Aus der Sicht von Erdgas besteht gegen den Bebauungsplan 05.12.0 keine Einwände

Zusatz Energie Graz – Bereich Fernwärme

05.12.0 „Kärntner Straße - Lazarettgürtel“

Der Bebauungsplan liegt im Versorgungsgebiet Fernwärme.

Eine Versorgung ist vorzugsweise von der, an der südlichen Grenze des Grundstücks verlaufenden Netzleitung zwischen Lazarettgürtel und Kärntner Straße möglich.

Diese Leitung ist grundbücherlich besichert und quert auch das bestehende Gebäude Kärntner Straße 9.

Allfällig notwendige Umlegungsarbeiten müssen rechtzeitig vereinbart werden und sind grundsätzlich nur zeitlich eingeschränkt möglich.

*Seitens der Fernwärme Planung und Netz gibt es **keine Einwände** gegen den Bebauungsplan.*

Zusatz Energie Graz – Bereich LED

Bezüglich dem Bebauungsplan „05.12.0 Kärntner Str. –Lazarettgürtel“ gibt es seitens L-ED Straßenbeleuchtung keine Einwände.

Zusatz Stromnetz Graz

Beim Bauvorhaben Kärntner Straße - Lazarettgürtel. befinden sich im angegebenen Areal Niederspannungstrassen (Erdkabel). Bei etwaigen Umbauarbeiten ist unbedingt frühzeitig mit der Stromnetz Graz, in Bezug auf bestehende Leitungen (Online Leitungsauskunft), Abbruchbescheid, sowie einem neuen Anschlusskonzept Rücksprache zu halten.“

Beantwortung:

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.

Einwendung 1: (OZ-0006)

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

„Zur geplanten Änderung der Raumordnungspläne erhebt die Abteilung 16, Verkehr und Landeshochbau, in Abstimmung mit der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, **einen Einwand.**

Aufgrund der hohen Landesstraßenkategorie ist ein absolutes Bauverbot für jegliche baulichen Anlagen in einem Abstand von 10m von der Straße (diese beinhaltet auch alle Nebenanlagen) zu verordnen. Die Baugrenzen sind diesbezüglich zu berichtigen, Ausnahmen davon sind auszuschließen.

Einer Zufahrt über die Kärntner Straße wird nicht zugestimmt. Für eine Anbindung müsste die Busspur gequert werden, die im möglichen Zufahrtbereich in einen Rechtsabbieger übergeht. Aus Verkehrssicherheitsgründen wird eine solche Lösung strikt abgelehnt.

Denkbar ist eine Erschließung über den Lazarettgürtel. Auch diese Zufahrt ist jedoch nur richtungsgebunden bei gleichzeitiger Errichtung eines großzügig bemessenen Verzögerungstreifens und einer Beschleunigungsspur möglich.

Die Ausgestaltung der Anbindung ist über ein fachkundiges Verkehrsgutachten vor Beschlussfassung mit der Abteilung 16 abzustimmen.

Es sind attraktive Geh- und Radwegsverbindungen herzustellen.

Es ist zu prüfen, ob die beabsichtigten Straßenbahntrasse in die Unterlagen aufzunehmen ist. Der Abteilung 16, Stabstelle Personal, Organisation, Recht, BBL-Koordination, sind aktuelle Trassenvarianten zu übermitteln, da diese möglicher Weise die Gesamtbetrachtung ändern.

Hinweis:

Im Plan wird die Kärntner Straße als L390 bezeichnet, das ist unrichtig.

Es gelten die verkehrsplanerischen Grundsätze in unserer Allgemeinen Stellungnahme.“

Einwendungsbehandlung:

Bauverbotsbereich/Geh- und Radwegeverbindung

Das Verkehrsprojekt (Straßenverbreiterung, Geh- und Radwege, zusätzliche Abbiegespuren und die Baumpflanzungen wurden mit Vertretern des Land Steiermarkes, des Straßenamtes und der Verkehrsplanung der Stadt Graz im Detail abgestimmt.

Entlang der Kärntner Straße und dem Lazarettgürtel wurden getrennte Geh- und Radwege und Baumpflanzungen vorgesehen.

Zufahrt Kärntner Straße und Lazarettgürtel

Die Zufahrtsituation erfolgt über die neue und zukünftige Gemeindestraße zwischen der Kärntner Straße und dem Lazarettgürtel. Im gegenständlichen Bebauungsplan ist lediglich eine Zufahrt vom Lazarettgürtel und richtungsgebundene Ausfahrt in den Lazarettgürtel verordnet.

Die Zufahrt von der Kärntner Straße in die neue und zukünftige Gemeindestraße (Verbindungsstraße) wurde im rechtskräftigen 05.23.0 Bebauungsplan „Lazarettgürtel – Kärntner Straße im Jahr 2016 verordnet.

Einwendung 2: (OZ-0007)

**Amt der Steiermärkischen Landesregierung
Abteilung 14 – Wasserwirtschaft, Ressourcen
und Nachhaltigkeit
Wartingergasse 43
8010 Graz**

„Zur Kundmachung der Stadt Graz vom September 2019 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes „05.12.0 Kärntner Straße - Lazarettgürtel“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung vorgeschlagen, dass der Bebauungsplan auf Grund des Umfanges des Planungsgebietes durch ein entsprechendes Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept ergänzt wird.

Des Weiteren wird, wie dies bereits bei vorangegangenen Bebauungsplänen erfolgte, darauf hingewiesen, dass sichergestellt sein muss, dass die Abwasserreinigungsanlage der Stadt Graz über ausreichende Kapazitäten verfügt, um die im Planungsgebiet anfallenden Abwässer aufzunehmen.“

Einwendungsbehandlung:

Oberflächenwässer:

Es darf festgehalten werden, dass die ordnungsgemäße Verbringung der, im Planungsgebiet anfallenden Oberflächenwässer erst anhand eines konkreten Bauprojekts im Zuge eines Baubewilligungsverfahrens überprüft werden kann (§ 88 Stmk. Baugesetz) und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (gem. Stmk. Raumordnungsgesetz) ist.

Abwasserreinigungsanlage:

„Wie die Holding Graz an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Wasserrecht, mehrmals detailliert dargestellt hat, ist zwar die auf 500.000 EW60 bemessene Grazer Kläranlage stofflich ausgelastet, die Ablaufgrenzwerte werden jedoch, bis auf einige Überschreitungen der NH4-N Ablaufkonzentration, gemäß dem gültigen Wasserrechtsbescheid deutlich eingehalten. Dennoch wurde der erkennbar steigenden Belastung Rechnung getragen und zur Optimierung des Anlagenbetriebes innerbetriebliche Maßnahmen getroffen um die verfahrenstechnischen Reserven der Kläranlage auszureizen. Im Juli 2015 wurde zudem mit einer neuen Grundlagenermittlung zur Anpassung der Kläranlage an aktuelle und zukünftige Belastungen begonnen.“ [...] „Zudem möchten wir im

Allgemeinen zu Bebauungsplänen festhalten, dass hauptsächlich die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich für die Auslastung der Kläranlage ist. Es ist aus Sicht der Kläranlage irrelevant, wo im Stadtgebiet diese Einwohner ihr Abwasser entsorgen. Weiters wird es durch die ausdrückliche Vorschreibung der dezentralen Entsorgung der Oberflächenwässer, im Gegensatz zum Bestand, sogar zu einer geringfügigen Entlastung der Kläranlage kommen. Diese Vorschreibung in nahezu allen (technisch möglichen) Fällen von Bebauungsplänen und Baubewilligungsverfahren und die schrittweise Entwicklung eines qualifizierten Mischsystems sollen ebenfalls langfristig zu einer Reduktion der Kläranlagenbelastung bzw. Vorfluterbelastung durch Mischwasserüberläufe führen.

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Reserven in der Reinigungsleistung der Kläranlage bis zur geplanten und mit dem Land abgestimmten Erweiterung bis im Jahr 2023 ausreichen um die zu erwartende Bevölkerungszunahme abzudecken. Einzelne Bebauungspläne haben darauf keinen Einfluss.“

Einwendung 3: (OZ-0008)

„Wir, die Fastbox Autoservice GmbH, sind Eigentümer des Gebäudes auf Grundstück 1355/4. Wir wurden über die Änderung des Bebauungsplans (Entwurf 05.12.0) informiert und haben auch die Informationsveranstaltung besucht.

Wir erheben gegen den vorliegenden Entwurf Einspruch, da wir unseren Betrieb auf dem Bauplatz B des neuen Plans langfristig nicht weiterführen könnten. Laut neuem Bebauungsplan liegt das neue Gebäude ganz an der Straßengrenze, Zu- und Ausfahrtmöglichkeiten für einen Werkstattbetrieb sind nicht vorgesehen. Es gibt außerdem keine Möglichkeit irgendwo um das neue Gebäude zu parken – ein essentieller Teil um unsere Kunden-Fahrzeuge bis zur Abholung abzustellen. Die vorgeschlagene Bepflanzung lässt keine Möglichkeit für Parkflächen/Freiflächen zu!

Die Fastbox ist bereits seit 1997 an diesem Standort und wir möchten hier auch weiterhin und langfristig bleiben. Unserer Meinung nach wären nur kleinere Änderungen am Bebauungsplan dafür notwendig, denn die Fastbox ist ideal um im EG eine Werkstatt zu betreiben und Wohnungen in den Obergeschoßen unterzubringen. Ein Umzug stellt nicht nur eine komplette Abwertung des Gebäudes dar, es entsteht uns auch ein großer wirtschaftlicher Schaden, da Kunden erfahrungsgemäß nicht transferiert werden können! Bereits seit mehr als 20 Jahren bieten wir stabile, langfristige Arbeitsplätze für rd. 6 Mitarbeiter an diesem Standort.“

Einwendungsbehandlung:

Der Bebauungsplan bildet sie langfristigen Ziele und Entwicklungsmöglichkeiten eines Gebietes beziehungsweise einer einzelnen Liegenschaft auf.

Das Liegenschaft1355/4, KG Gries ist im Flächenwidmungsplan als Kerngebiet mit einer Bebauungsdichte von 2,5 ausgewiesen. Im Gegenständlichen Bebauungsplan wurde mit Hilfe von Baugrenzl意思, Höhenangaben und Straßenregulierungen die Parameter für eine zukünftige Baumassenverteilung festgelegt. Die Bebauungsdichte wurde auf 3,40 erhöht.

Dem Weiterbestand des Fastbox Autoservice stehen diese Festlegungen nicht im Wege. In die bestehenden Genehmigungen wird nicht eingegriffen. Sollte jedoch ein anderer

Verwertungsgedanke für die Liegenschaft (Wohnnutzung, Büronutzung) angestrebt werden, so sind die Festlegungen des Bebauungsplanes einzuhalten.

Einwendung 4: (OZ-0009)

Mag. Abt. 10/1 – Straßenamt Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen

Nach Durchsicht der Unterlagen des übermittelten Bebauungsplanes 05.12.0 „Lazarettgürtel - Kärntner Straße“ darf seitens A10/1 folgende Stellungnahme abgegeben werden:

Wie im straßenrechtlichen Bescheid des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 16, GZ: ABT16-98331/2019-7 angeführt, ist der Kreuzungsbereich der künftigen Gemeindestraße mit dem Lazarettgürtel entsprechend zu verbreitern, sodass eine konfliktfreie Begegnung zwischen (15m-langen) Bussen und Pkw möglich ist. Eine dementsprechende Anpassung der Grundabtretungsflächen ist im Entwurf des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Auf Basis des zugrundeliegenden Verkehrskonzeptes, welches ebenso Bestandteil des rechtswirksamen bzw. angrenzenden Bebauungsplanes 05.23.0 ist, ist eine uneingeschränkte Durchbindung der künftigen Gemeindestraße zwischen der Kärntner Straße und dem Lazarettgürtel sicherzustellen.

Bei der Anordnung von Werbepylonen ist Vorsorge zu treffen, dass die Sichtfelder im Bereich von Zu- und Abfahrten nicht beeinträchtigt werden. Diese sind im Bebauungsplan lagemäßig nicht dargestellt. Weiters ist zu berücksichtigen, dass es sich beim Lazarettgürtel sowie bei der Kärntner Straße jeweils um eine Landesstraße handelt und somit der Bauverbotsbereich von 15 m an Landesstraßen zum Tragen kommt. Um Ausnahme vom Bauverbot gemäß Stmk LStVG ist erforderlichenfalls gesondert bei der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum anzusuchen. Entsprechende Verkehrsmaßnahmen gem. der Straßenverkehrsordnung – StVO 1960, wie z.B. die Verordnung von Geh- und Radwegen, sind im Zuge eines straßenpolizeilichen Verfahrens festzulegen.

Einwendungsbehandlung:

Kreuzungsbereich künftige Gemeindestraße und Lazarettgürtel, sowie Verbindungsstraße (Künftige Gemeindestraße) Kärntner Straße - Lazarettgürtel

Das Verkehrsprojekt (Straßenverbreiterung, Geh- und Radwege, zusätzliche Abbiegespuren und die Baumpflanzungen wurden mit Vertretern des Land Steiermarkes, des Straßenamtes und der Verkehrsplanung der Stadt Graz im Detail abgestimmt.

Eine vertragliche Vereinbarung über die Sicherung der Flächen, sowie den Ausbau der zukünftigen Verkehrsflächen liegt vor.

Anordnung des Werbepylone

Die Bedenken wurden zur Kenntnis genommen und werden an die Bauwerber weitergegeben. Im Baubewilligungsverfahren werden die Situierung sämtlicher Ein- und Aufbauten überprüft.

Bauverbotsbereich entlang Landesstraßen

Das Verkehrsprojekt (Straßenverbreiterung, Geh- und Radwege, zusätzliche Abbiegespuren und die Baumpflanzungen wurden mit Vertretern des Land Steiermarkes, des Straßenamtes und der Verkehrsplanung der Stadt Graz im Detail abgestimmt. Die Information, dass ein gesondertes Ansuchen hinsichtlich der Ausnahme vom Bauverbotsbereich entlang

Landesstraßen bei der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum einzuholen ist, wurde an die Bauwerber weitergeben.

Einwendung 5: (OZ-0011)

Bezirksrat Gries
Servicestelle Bahnhofgürtel
Bahnhofgürtel 85
8020 Graz

„Im aktuellen FläWi ist das Grundstück am Eck Lazarettgürtel/Kärntnerstraße als Hochhausstandort vorgesehen. Dazu liegt aktuell der Bebauungsplan für ein 17-geschoßiges Gebäude auf. Im Sinne einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung sollten mehrere Punkte weitere Berücksichtigung finden: Ob die Nutzung des Gebäudes vorwiegend Büroflächen, Wohnungen, oder anderes ist: Bei siebzehn Stockwerken entsteht ein signifikantes Verkehrsaufkommen, an einem der neuralgischsten Punkte der Stadt. Im aktuellen Bebauungsplan wird u.a. die geplanten Südwestlinie, sowie die Straßenflucht berücksichtigt. Allerdings wird laut Grundsatzbeschluss des Gemeinderats der Landeshauptstadt Graz, vom 14.11.2019, die Südwestlinie nicht in der Kärntnerstraße, am Hochhausstandort vorbei, sondern über die Hohenstaufengasse/Citypark geführt. Im Sinne einer guten Verkehrslösung sollte dies berücksichtigt werden. Darüber hinaus ist bisher bloß der Grundsatzbeschluss für die Südwestlinie gefasst, kein Planungsbeschluss, oder gar eine Finanzierung. Damit aber Bauprojekte wie dieses unter der Prämisse einer Südwestlinie geplant werden können, bräuchte es einen Zeitrahmen, der momentan noch fehlt. Nachdem es sich an dieser Stelle um eine besonders verkehrssensible Stelle handelt, sollte die Umsetzung des Bauplans den Zeithorizont der Südwestlinie berücksichtigen.

Ein Projekt wie der vorliegende 17-geschossige Bau müsste zumindest an das Tram-Netz angeschlossen sein. Ein alleiniger Anschluss durch Buslinien erscheint unzureichend. Gerade in Anbetracht des angekündigten Ausbaus des Radnetzes, besonders im Bereich der Kärntnerstraße, solle auch diese Berücksichtigung finden. Zusammengefasst wäre ein Abschluss eines Mobilitätsvertrages mit der Stadt Graz wünschenswert.

Ein Projekt, dass ein Grätzeln nachhaltig verändert und sich stark auf Verkehr auswirkt sollte aus Sicht des Bezirkrats mit großer Sorgfalt getragen sein. Zur Umsetzung des Projekts gibt der Bezirksrat deshalb folgende

STELLUNGNAHME ab:

Der Bezirksrat Gries betont, dass eine Bebauung des Standortes unter der Annahme, dass eine Straßenbahn direkt am Standort vorbeifahren würde, nicht mehr der aktuellen Lage entspricht. Der Grundsatzbeschluss des Gemeinderats vom 14.11.2019 sieht die Südwestlinie entlang der Hohenstaufengasse, nicht der Lazarettgasse. Auch diese Routenführung kommt zwar dem gegenständlichen Objekt zu Gute, doch liegt dazu noch keinerlei Planungsbeschluss, oder Finanzierung vor. Im gesamten Bereich zwischen DonBosco und Griesplatz finden aktuell eine Vielzahl von baulichen Entwicklungen statt. Eine Anbindung an das Straßenbahnnetz ist daher von höchster Priorität, da der aktuelle Anschluss an das Busnetz schon jetzt lange nicht mehr ausreicht. Weiters ist die Schaffung eines Radnetzes in diesem Bereich von größter Wichtigkeit. Nach wie vor gibt es vom gesamten Gebiet rund um den Standort des Bebauungsplans keine geschlossene Fahrradinfrastruktur um mit dem Fahrrad in die Innenstadt zu kommen. Nebst der Unsicherheit wegen des Zeitpunkts einer Umsetzung der Tram-Linie (neue Führung über Hohenstaufengasse), gilt es auch das Faktum miteinzubeziehen, dass die Stadt Graz eine Verlängerung der Josef-Huber-Gasse unter den Geleisen der ÖBB-Südbahn und unter der Marienhütte mit Anschluss an den Grazer Westen plant. Damit wird nicht nur eine Anbindung an die Alte Poststraße, Wetzelsdorfer Straße etc. geschaffen, sondern in weiterer Folge auch an das Umland (GU-

West und GU-Südwest). Die Planungen für die Verlängerung der Josef-Huber-Gasse nach Westen bis ins Reininghaus-Gebiet befinden sich mittlerweile im fortgeschrittenen Planungsstadium, aktuell läuft bekanntlich eine Umweltverträglichkeitsprüfung, deren Abschluss in Bälde zu erwarten ist. Nun ist mit dem Bau und der Eröffnung einer solchen neuen Landesstraßenverbindung selbstverständlich davon auszugehen, dass die Verkehrszunahmen zu allererst nördlich - am dann neuen Kreuzungsknoten Josef-Huber-Gasse / Eggenberger Gürtel - überproportional stärker als in anderen Gebieten der Stadt sein werden, es wird aber auch vergleichbare Zunahmen des mIV an der Gürtelturm-Kreuzung sowie in den dort nachfolgenden und umgebenden Straßenzügen geben. Zu befürchten sind nicht nur starke Verkehrssteigerungen in Nord-Süd-Richtung - d.h. entlang des Eggenberger Gürtels und des Lazarettgürtels - sondern auch in weiteren umliegenden Straßenzügen. Aufgrund der dort befindlichen Ziele (Handel, Wirtschaft/Arbeit, Schulwesen, etc.) sind noch höhere Verkehrsbelastungen, samt schlechterer Luft- und Lärmsituation (mit allen weiteren negativen Auswirkungen auf die Gesundheit der Menschen) zu erwarten. In diesem Sinne wünscht sich der Bezirksrat Gries in die Gesamtplanung für dieses Projekt sowie für die Stadtteilentwicklung auch diesen Faktor einer überdurchschnittlich wachsenden Belastung durch den motorisierten Individualverkehr zu berücksichtigen und einzupreisen, um daraus folgend verkehrspolitische, gesundheitspolitische, umwelt- und klimapolitische Ableitungen für dieses große Bauprojekt, aber auch für die Stadtteilentwicklung Gürtelturm / Don Bosco / Lazarettfeld treffen zu können. Um die Mobilitätsfragen hinsichtlich dieses Bebauungsplans hinreichend zu klären, empfiehlt der Bezirksrat Gries den Abschluss eines Mobilitätsvertrages zwischen der Stadt Graz und den Bauträgern.

Weiters fordert der Bezirksrat Gries einen Ausschluss sämtlicher Bewegtbild-Werbung auf der Fassade des gegenständlichen Objekts. Besonders Nachbar*innen der umliegenden Grundstücke sind in Sorge, dass durch z.B. Eine Anbringung von LED-Bildschirmen eine erhebliche Lichtverschmutzung entstehen könnte. Im Sinne der Gesundheit umliegend lebender Menschen, sowie der allgemeinen Reduktion von Lichtverschmutzung empfiehlt der Bezirksrat daher den Ausschluss derartiger Werbeflächen am Gebäude. Besonders Auf der Ostseite des Gebäudes empfiehlt der Bezirksrat den Ausschluss sämtlicher elektronischer Werbung.

Das Planungsgebiet befindet sich an einem Standort, der besonders stark von mehreren Umweltfaktoren betroffen ist. Im Sommer ist hier eine besonders starke Hitzeentwicklung zu verzeichnen, im Winter werden hier die größten Überschreitungen der Grenzwerte des Immissionsschutzgesetzes Luft verzeichnet. Des Weiteren entsteht durch die stärksten befahrenste Straße in Graz eine erhebliche Lärmbelastung. Das Zusammentreffen dieser Faktoren in größtmöglicher Ausprägung macht Gegenmaßnahmen erforderlich:

Es mögen Möglichkeiten geprüft werden im Planungsgebiet einen sog. „Pocket-Park“, also eine kleine, aber intensiv begrünte Fläche mit Baum- und Buschstandorten, zu errichten.

Darüber hinaus möge die Errichtung einer, zumindest einseitigen, Allee, an der geplanten Verbindungsstraße an der Südgrenze des Bebauungsgebiets geprüft werden.

Eine vertikale Begrünung der unteren 6-7 Stockwerke möge geprüft werden, insbesondere auf der Ost- und Südseite des Gebäudes.

Eine intensive Dachbegrünung, oder die Errichtung eines (semi)öffentlichen „Rooftop-Park“ möge geprüft werden.“

Einwendungsbehandlung:

Straßenbahnprojekt / Öffentlicher Verkehr/ Radnetz

Die Liegenschaft ist seit vielen Jahren als vollwertiges Bauland, Kerngebiet im Flächenwidmungsplan ausgewiesen. Bei der Erstellung wurde das Verkehrsprojekt (Straßenverbreiterung, Geh- und Radwege, zusätzliche Abbiegespuren und die Baumpflanzungen) mit Vertretern des Land Steiermarkes, des Straßenamtes und der Verkehrsplanung der Stadt Graz im Detail abgestimmt. Die Belange für den jeglicher

Verkehrsarten (Öffentlicher Verkehr, Fußgänger, Radfahrer und auch das Individualverkehrs wurden im Bebauungsplan berücksichtigt, einerseits durch die Festlegung von neuen Straßenregulierungen, andererseits durch eine vertragliche Vereinbarung über die neuen Verkehrsflächen und deren Ausbau.

Somit wurde unter anderem entlang der Kärntner Straße und dem Lazarettgürtel getrennte Geh- und Radwege und Baumpflanzungen gesichert.

Gemäß der Öffentlichen Verkehr-Kategorisierung befindet sich das Planungsgebiet bereits in der Kategorie 1. Die Bedienqualität ist als innerstädtisch und somit als sehr gut zu bezeichnen. Ein möglicher Straßenbahnausbau mit der Endhaltestelle Don Bosco würden den Standort noch zusätzliche Attraktivität verleihen, jedoch nichts an der Kategorisierung des öffentlichen Verkehrs ändern.

Mobilitätsvertrag

Zwischen den Projektwerbern und der Stadt Graz wurde ein Mobilitätsvertrag erstellt und bereits unterfertigt.

Werbung

Gemäß den Festlegungen des 1.0 Räumlichen Leitbild der Stadt Graz wurden im §9 der gegenständlichen Bebauungsplanverordnung Festlegungen hinsichtlich der Werbeformen und Formate verordnet.

Pocketpark /Begrünungsmaßnahmen/Dachbegrünungen

In der Bebauungsplan-Verordnung wurden in Abstimmung mit der Abteilung Grünraum und Gewässer Festlegungen hinsichtlich der Dachbegrünung, der Baumpflanzungen und der Tiefgaragenüberdeckungen verordnet. Ebenso wurden festgelegt, dass die Nutzung der Dachfläche über dem 5. Geschoss zulässig ist. Es wurde sogar festgelegt, dass es mindestens 2 Dachausstiege geben muss und das Dach nutzbar zu machen. Die Haustechnikanlagen auf Dächern wurde massiv eingeschränkt.

Für die zukünftigen Bewohner wurde am Bauplatz A eine 650 m² kompakte Grünfläche im Erdgeschoss verordnet und auch planlich dargestellt.

Baumpflanzungen entlang beider Landesstraßen (Kärntner Straße und Lazarettgürtel) sind in den Verkehrskonzepten berücksichtigt.

Der Wunsch nach Pocketparks konnte aufgrund der Grundstückskonfiguration, der benötigten Abtretungen für den zukünftigen Straßenausbau und der Lärmbelastung entlang der Einfahrtsstraßen (fehlende Aufenthaltsqualität) nicht umgesetzt werden.

Es gab keine Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf.

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 4.0 Flächenwidmungsplan 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:

1. den 05.12.0 Bebauungsplan „Kärntner Straße - Lazarettgürtel“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen

Die Bearbeiterin:

DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger

(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent



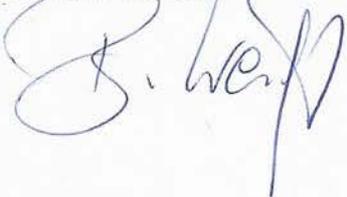
Mag. Siegfried Nagl

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

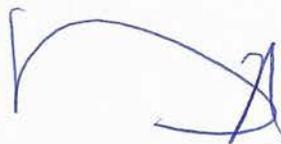
Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am.....15.1.2020.....

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 16.1.2020

Der/die Schriftführerin:



Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabensliste gesetzt: ja / nein, Datum: 03.11.2017
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde 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 kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz www.graz.at/bebauungsplanung abrufbar.

Bezirksrat

Dem Bezirksrat Gries wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 05.12.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat eine Stellungnahme abgegeben.

	Signiert von	Mahr Elisabeth
	Zertifikat	CN=Mahr Elisabeth,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2020-01-07T10:20:56+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2020-01-07T10:22:20+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2020-01-08T07:38:06+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

GZ.: 093112/2018/0012

05.12.0 Bebauungsplan

„Kärntner Straße – Lazarettgürtel“

IV. Bez., KG Gries

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 16. Jänner 2020, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 05.12.0 Bebauungsplan „Kärntner Straße – Lazarettgürtel“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 117/2017 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 63/2018 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, NUTZUNGEN

- (1) offene Bebauung
gekuppelte Bebauung nach Südwesten zum Gst. Nr. 1355/5, KG Gries, bzw. nach Nordosten zum Gst. Nr. 1355/4, KG Gries
- (2) Wohnnutzung im Erdgeschoss ist unzulässig.
- (3) Der Anteil für Nichtwohnnutzung hat mindestens 30% der maximalen oberirdischen Bruttogeschossfläche gemäß Bebauungsdichteverordnung 1993 idGF. zu betragen. Zur Nichtwohnnutzung zählen die Flächen der anders als zum Wohnen genutzten Flächen, Erschließungsflächen je Geschoss anteilig, sowie die anteiligen Flächen der Müll und Technikräume.
- (4) Die Mindestwohnungsgröße hat 30,0 m² zu betragen.

§ 3 BAUPLÄTZE, NETTOBAUPLATZ, BEBAUUNGSDICHTE,

- (1) Die Bauplätze sind folgendermaßen festgelegt:

Bauplatz	Grundstück, alle KG Gries	Nettobauplatzfläche
Bauplatz A	GstNr. 1358 und 1355/3	ca. 6.439,00 m ²
Bauplatz B	GstNr. 1355/4	ca. 766,50 m ²
Bauplatz C	GstNr. 1355/5	ca. 1.199,80 m ²

- (2) Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit folgenden Höchstwerten festgelegt:

Bauplatz	Bebauungsdichte
Bauplatz A	max. 3,40
Bauplatz B	max. 3,40
Bauplatz C	max. 3,15

§ 4 BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Trafogebäude, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Es dürfen keine Bauteile über die Baugrenzlinie vortreten.

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

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschoßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:	Gesamthöhe:
5 G	max. 19,50 m	max. 21,50 m
17 G	max. 57,00 m	max. 58,50 m

- (1) Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf den Höhenschichtlinienplan gemäß Luftbildauswertung der Stadt Graz, Stadtvermessung Höhenbezugspunkt: 351,00 im Präzisionsnivellement (lt. Eintragung im Plan)
- (2) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (3) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind mit einer Substrathöhe von mindestens 8 cm zu begrünen.
- (4) Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.
- (5) Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 3,00 m vom Dachsaum zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen. Hausanlagen dürfen die Gesamthöhe des Gebäudes nicht überragen.
- (6) Es dürfen höchstens 30% der Dachflächen pro Bauplatz für Haustechnikanlagen verwendet werden.
- (7) Der überwiegende Teil der Erdgeschossfläche, hat eine Geschosshöhe von mindestens 4,50 m aufzuweisen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Für alle Fassaden der Obergeschosse, ausgenommen Fassaden, die zum Innenhof orientiert sind gilt: alle Fenster, Türen, Belichtungsöffnungen und dgl. sind mindestens 2,30 m hoch auszuführen. Aufgrund von statischen Erfordernissen sind Unterschreitungen der Öffnungshöhen im untergeordneten Ausmaß zulässig.

- (2) Es sind straßenseitig allseitig umlaufende Balkon-/Erschließungs-/Pufferzonen von mindestens 1,5 m Tiefe anzuordnen. Diese sind als frei auskragende Konstruktionen auszuführen und mit transparenten Glasbrüstungen zu versehen. Vor den Balkonen ist eine luftdurchlässige Konstruktion in hellen Farbtönen aus Metall- bzw. Stahlprofilen und flächigen Metallwerkstoffen (z.B.: Lochblech, Streckmetall, Stahlgewebe o.ä.) bzw. Glas anzubringen, welche die Baugrenzl意思en nicht überschreiten dürfen.
- (3) Ein Fassadenschnitt im Maßstab 1:20 ist den Einreichunterlagen anzuschließen.
- (4) Die Nutzung der Dachfläche des 5-geschossigen Baukörper ist zulässig.
- (5) Die Nutzung der Dachfläche über dem siebzehnten Geschoss ist unzulässig.
- (6) Im Bereich des 5-geschossigen Baukörper sind mindestens 2, jedoch maximal 4 Dachausstiege zulässig.
- (7) Private Eigengärten bzw. den einzelnen Wohnungen zugeordnete private Freiflächen sind nicht zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen und auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) zu errichten.
- (2) Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 100-115 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen.
- (3) 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.
- (4) Bei Neubauten mit Hotelnutzung ist je Mieteinheit zwischen 0,1 und 1,0 Pkw-Abstellplätze herzustellen.
- (5) Bei Neubauten mit Büronutzung sind je Dienstnehmer zwischen 0,1 und 0,4 Pkw-Abstellplätze herzustellen.
- (6) Bei Neubauten mit Kindergarten- und Kinderkrippennutzung sind je Dienstnehmer zwischen 0,1 und 2 PKW-Abstellplätze herzustellen.
- (7) Die Werte (Nutzfläche, Dienstnehmer, PKW-Stellplätze) sind jeweils die Ober- und Untergrenze.
- (8) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (9) Je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche und je angefangener 50 m² Nutzfläche für andere Nutzungen ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
- (10) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz auszuführen.
- (11) Im Falle einer Hotelnutzung kann die Anzahl der Fahrradabstellplätze um 50 Stellplätze reduziert werden.
- (12) Fahrradabstellplätze sind überwiegend im Gebäude zu integrieren.
- (13) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzl意思en dürfen nicht überdacht werden.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.

- (2) Im Innenhofbereich der Bebauung ist eine ca. 650 m² große kompakte Grünfläche herzustellen.
- (3) Bei Abstellplätzen im Freien ist je maximal 5 PKW-Abstellplätze, ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (4) Bäume sind als Laubbäume, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in Baumschulqualität zu pflanzen und zu erhalten.
- (5) Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m² zu betragen.
Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baumschutzgitter) vor Befahren zu schützen.
Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern.
- (6) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk hat

bei Laubbäume in 1. Ordnung (großkronig)	mind. 10,0 m
bei Laubbäume in 2. Ordnung (mittelkronig)	mind. 6,0 m
bei Laubbäume in 3. Ordnung (kleinkronig, säulenförmig)	mind. 3,0 m

 zu betragen.
Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5 m reduziert werden.
- (7) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe (ausgenommen Wege, Tiefgaragenrampen) niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei groß- und mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationsschicht von mind. 1,50 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe vorzusehen.
- (8) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen:
oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünte und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen.

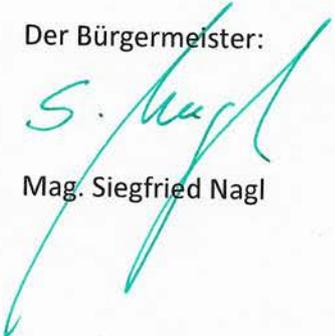
§ 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich an der Fassade montiert (maximale Oberkante 8 m) zulässig.
- (2) Zusätzlich sind Werbeanlagen mit einer maximal 7 m² großen Ansichtsfläche in Form von Einzelbuchstaben an der Fassade zulässig. Die festgelegte Höhenbestimmung gemäß Abs. 1 gilt nicht für diese Einzelbuchstaben.
- (3) Die m²-Begrenzung bezieht sich auf die Summe aller Ansichtsflächen der Einzelbuchstaben auf allen Fassaden.
- (4) Es sind zwei freistehende Werbepylone bis zu einer Höhe von maximal 8 m zulässig.
- (5) Auf den Dächern sind Werbeanlagen unzulässig.
- (6) Ein Gemeinschaftsraum im Ausmaß von 80 m² ist herzustellen.
- (7) Einfriedungen sind unzulässig, , ausgenommen sind Einfriedungen für Nutzungen, deren Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteils einen besonderen Schutz gebietet (z.B. Kindergarten...), in diesem Fall sind nicht blickdichte Einfriedungen bis 1,80 m zulässig.
- (8) Lärmschutzwände sind nur in durchsichtiger Ausführung zulässig.

§ 10 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 30. Jänner 2020 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

GZ: 093112/2018/0012

Bearbeiterin: DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

05.12.0 Bebauungsplan

„Kärntner Straße – Lazarettgürtel“

V.Bez., KG Gries

Graz, 16.01.2020

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Grundeigentümer der Liegenschaften 1358 und 1355/3, KG Gries haben um Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 9.359 m² auf.

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

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzept** i.d.g.F. liegt die Liegenschaft im Bereich „Bezirk-/Stadtteilzentrum“.

Im Vorfeld wurde ein Kooperatives Planungsverfahren mit 3 teilnehmenden Architekturbüros durchgeführt. Das Büro Hohensinn Architektur ZT GmbH wurde mit der Erstellung eines Gestaltungskonzeptes für das gegenständliche Planungsgebiet beauftragt.

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

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Bebauungsstudie, Büro Hohensinn Architektur ZT GmbH
- Verkehrsgutachten Fa. Zis+P, Juli 2017
- Verkehrsplanerische Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung der Stadt Graz
- Schalltechnisches Gutachten Fa. Vatter & Partner ZT GmbH, Juli 2017
- Schalltechnischer Bericht zur Bebauungsstudie, Oktober 2017

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 18. September 2019 über die beabsichtigte Auflage des 05.12.0 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 02. Oktober 2019.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 03. Oktober bis zum 28. November 2019 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 21. Oktober 2019 im Jugend- und Familiengästehaus (JUFA) in der Idlhofgasse durchgeführt.

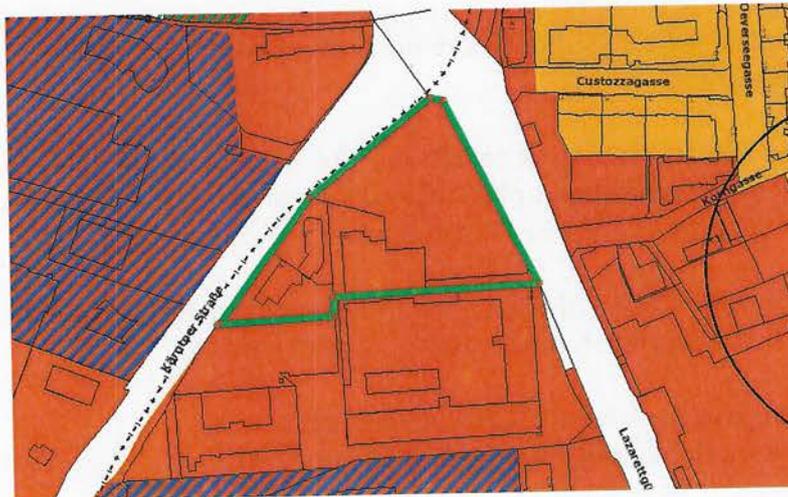
3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von 9 359 m² auf.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen

4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF.

„Bezirk-/Stadtteilzentrum“



Auszug aus dem 4.0. Stadtentwicklungskonzept idgF.

Die grüne Umrandung bezeichnet das Planungs-Areal.

§ 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 innerhalb der Kernstadt
 - Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO §5 Abs 3.
 - Lage innerhalb der Wasserwirtschaftliche Vorrangzone
- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Grundwasserschongebiet 1
 - Verkehr (Deckplan 3):
Der überwiegende Bauplatz liegt innerhalb des Bereiches der ÖV-Kategorisierung 1 - Innerstädtische Bedienqualität und ist als sehr gut anzusehen.
Der südwestliche Teil des Bauplatzes liegt innerhalb des Bereiches der ÖV-Kategorisierung 4/Städtische Bedienqualität mit zeitlichen Mängeln.



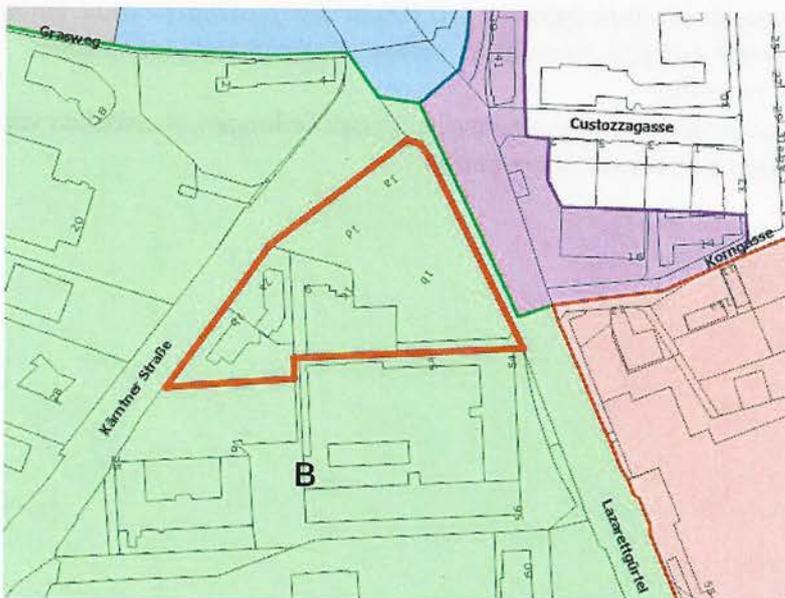
Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0.Stadtentwicklungs-konzept idgF.

Die grüne Umrandung bezeichnet das Planungs-Areal.

grüne Ausweisung:
Innerstädtische Bedienqualität/
Kategorie 1

gelbe Ausweisung:
städtische Bedienqualität mit zeitlichen Mängeln /Kategorie 4

- Einkaufszentren (Deckplan 5):
Kategorie B: Flächenbeschränkung für Einkaufszentren – maximal 5.000 m² Verkaufsfläche (maximale Verkaufsfläche für Lebensmittel 1.000 m²).



Auszug aus dem Deckplan 5 zum 4.0 Stadtentwicklungs-konzept idgF.

Die rote Umrandung bezeichnet das Planungs-Areal.

Die angeführten Flächen gelten als Maximalwerte je Einkaufszentrum gemäß § 31 StROG. Die Festlegungen im Flächenwidmungsplan dürfen diesen Rahmen nicht überschreiten.

In allen übrigen Bereichen ist die Errichtung von Einkaufszentren ausgeschlossen. Dies gilt ebenso für jene Eignungszonen für Freizeit, Sport, Ökologie gemäß §7, welche innerhalb der Geltungsbereich A, A1, B, C oder D lt. Deckplan 5 liegen.

Auch in Bereichen, welche im Sinne einer überwiegenderen Gewerbenutzung in Überlagerungen von KG+GG(EA) im Flächenwidmungsplan festgelegt werden, gilt der Ausschluss von Einkaufszentren. Die Errichtung von sonstigen Handelsbetrieben richtet sich in den jeweiligen Baugebietskategorien nach den Bestimmungen des §30 StROG 2010.

1.0 Räumliches Leitbild (Beschluss 06.06.2019, noch nicht rechtskräftig):

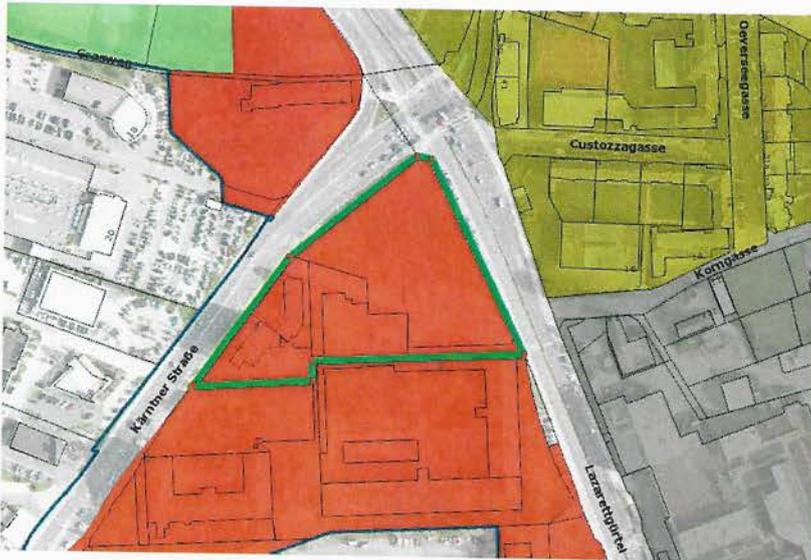
Im Entwurf ist das Grundstück als Freifläche ausgewiesen, für die zukünftige Wohnbebauung ist die Nachbarkategorie Bereichstyp §4 Abs.3 „Straßenrandbebauung“ heranzuziehen.

Bereichstyp §4 Abs. 3 „Straßenrandbebauung“

*Charakteristik: straßenbegleitende und straßenraumbildende lineare Bebauung, die Lärm- und Emissionsschutz für die straßenabgewandte Seite bildet
Das Bereich ist als Hochhausstandort ausgewiesen.*

Festlegungen zum Bereichstyp:

- *Bauweise: geschlossen, gekuppelt*
- *Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenbegleitend*
- *Funktionsdurchmischung:
Im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – im straßenseitigen Erdgeschoss*
- *Zulässige Formen der Parkierung:
Tiefgaragen (im Neubaufall), allenfalls geschlossene Hochgaragen im Übergang zu emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben,
bei überwiegender Wohnnutzung ist pro 500 m² Bauplatzfläche max. ein PKW-Stellplatz in freier Aufstellung zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topographie vereinbar*
- *Ausschluss von straßenseitigen Laubengangerschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden*



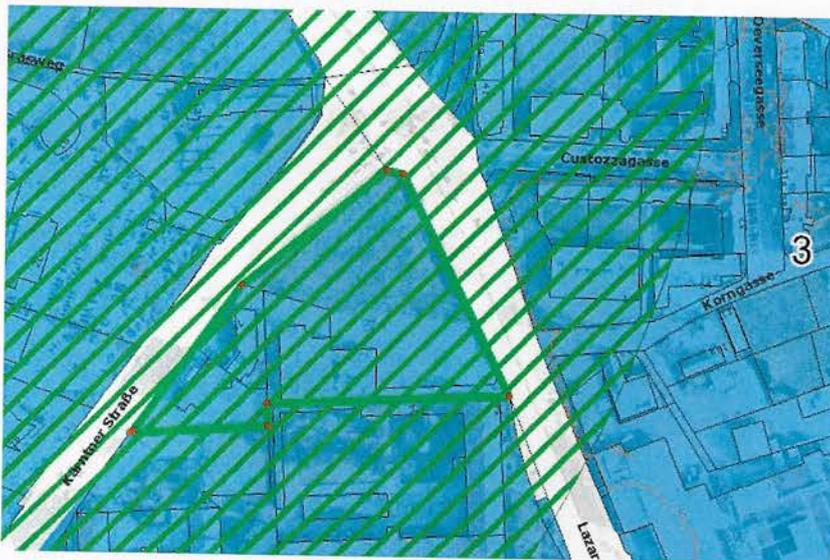
Auszug aus dem 1.0
Räumlichen Leitbild,
Bereichstypenplan

Die grüne Umrandung
bezeichnet das Planungs-
Areal.

Teilraumgliederung §7: Lage im Teilraum 3: Murvorstadt Lend

Festlegungen zur Teilraumgliederung:

Geschossanzahl: mind. 3



Auszug aus dem
Räumlichen Leitbild-
Entwurf- 2.Auflage,
Teilraumabgrenzung

Die grüne Umrandung
bezeichnet das Planungs-
Areal.

§ 10 Hochhausstandorte

(1) Hochhäuser im Sinne der ggst. Verordnung sind Gebäude mit einem Fluchtniveau von von mehr als 32m.

(2) Im Bereichstypenplan werden folgende Bereiche als mögliche Hochhausstandorte gekennzeichnet:

- a. Umfeld des künftigen NVK Gösting*
- b. Umfeld Grazer Hauptbahnhof*
- c. Reininghaus – Esplanade*
- d. Umfeld NVK Don Bosco*
- e. Umfeld Conrad von Hötzendorf Straße*

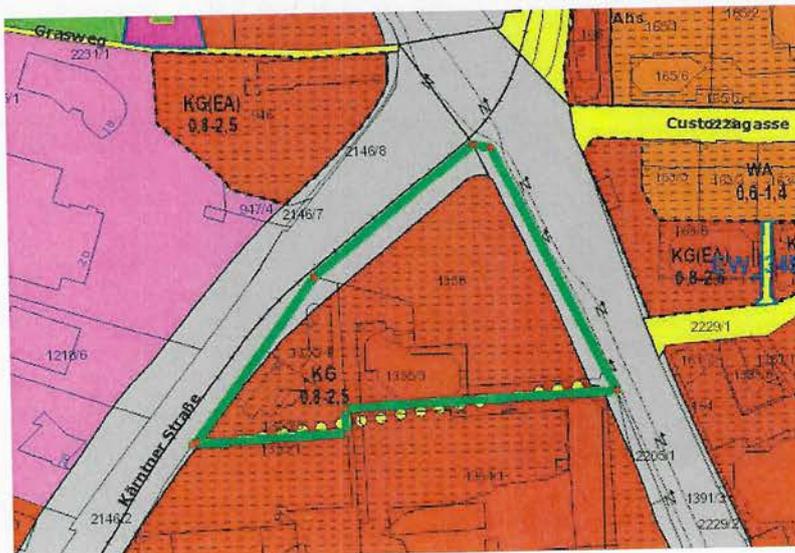
(3) Der Hochhausstandort a) Umfeld des künftigen NVK Gösting wird nur vorbehaltlich der Umsetzung des Nahverkehrsknoten Gösting festgelegt.

- (4) Die maximale Höhe sämtlicher Bauwerke wird mit dem Niveau des Uhrturm Platzes gedeckelt (Geländehöhe 425müA). Weitere Höhenbeschränkungen erfolgen im Zuge von projektbegleitenden Detailbetrachtungen im Einzelfall.
- (5) Im Zuge der Bebauungsplanung sind insbesondere folgende Aspekte einer künftigen Bebauung zu prüfen:
- Auswirkungen auf die Stadtklimatologie, insbesondere künftige Wind- und Strömungsverhältnisse
 - Verkehrliche Auswirkungen
 - Freiraumkonzept
 - Beschattung
 - Nutzungskonzept

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:
 Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und
 kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025)

4.0 Flächenwidmungsplan idgF.:

Die Liegenschaften sind als „Kerngebiet – Sanierungsgebiet Lärm“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 – 2,5 ausgewiesen. Entlang der Straßenzüge ist jeweils ein Grundstückstreifen als Landesstraße ausgewiesen.



Auszug aus dem 4.0
 Flächenwidmungsplan
 Entwurf – 2. Auflage

Die grüne Umrandung
 bezeichnet das
 Planungs-Areal.

Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
 Bebauungsplanpflicht zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung
- Beschränkungszonen 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):
 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.

- Hochwasserabfluss und Gefahrenzonenplan (Deckplan 3):
Der Bauplatz liegt außerhalb von Gefährdungszonen.

Kartenbeilagen zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Karte 2A – Verkehrslärmkataster



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf-Auflage, Verkehrslärmkataster.
Die grüne Umrandung markiert das Planungsgebiet.

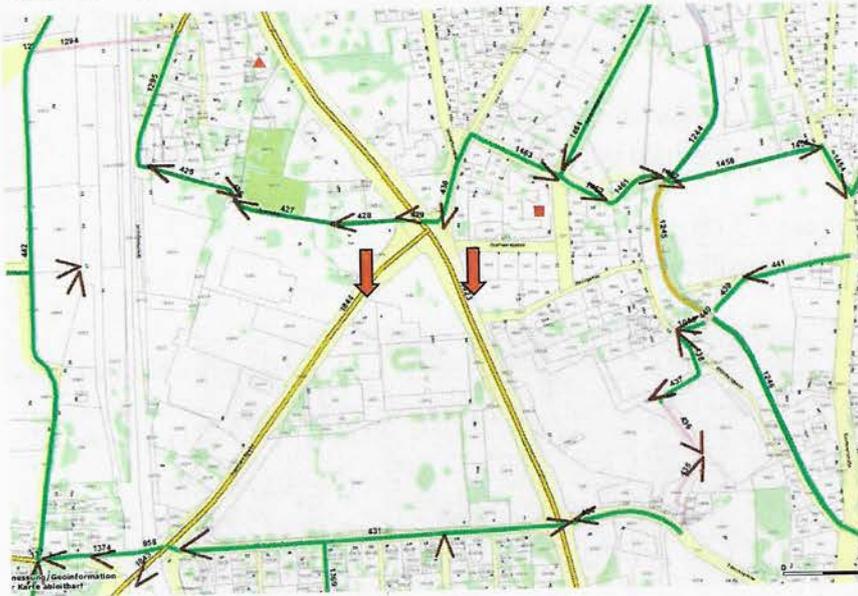
Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):

- Grundwasserschongebiet 1

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung idgF

Grünes Netz:



Auszug aus dem
Grünen Netz Graz
(GNG).

Die roten Pfeile
bezeichnen das WB-
Areal.

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

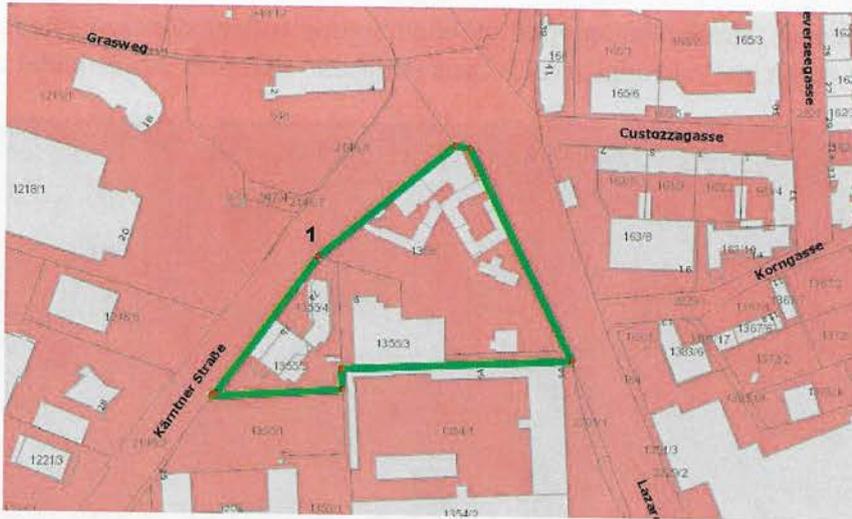
Stadtklimaanalyse:

- Klimatopkarte: (3a) Gründerzeitgürtel mit noch starker Überwärmung (Nord)



Auszug aus der Klimatopkarte. Die grüne Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse:

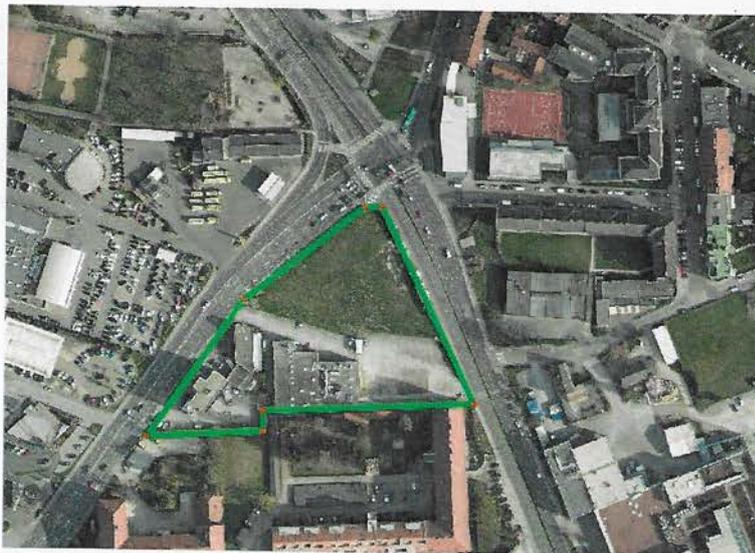


Auszug aus der Klimatopkarte mit planerischen Hinweisen. Die grüne Umrandung markiert das Planungsgebiet.

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

Gebietscharakter:

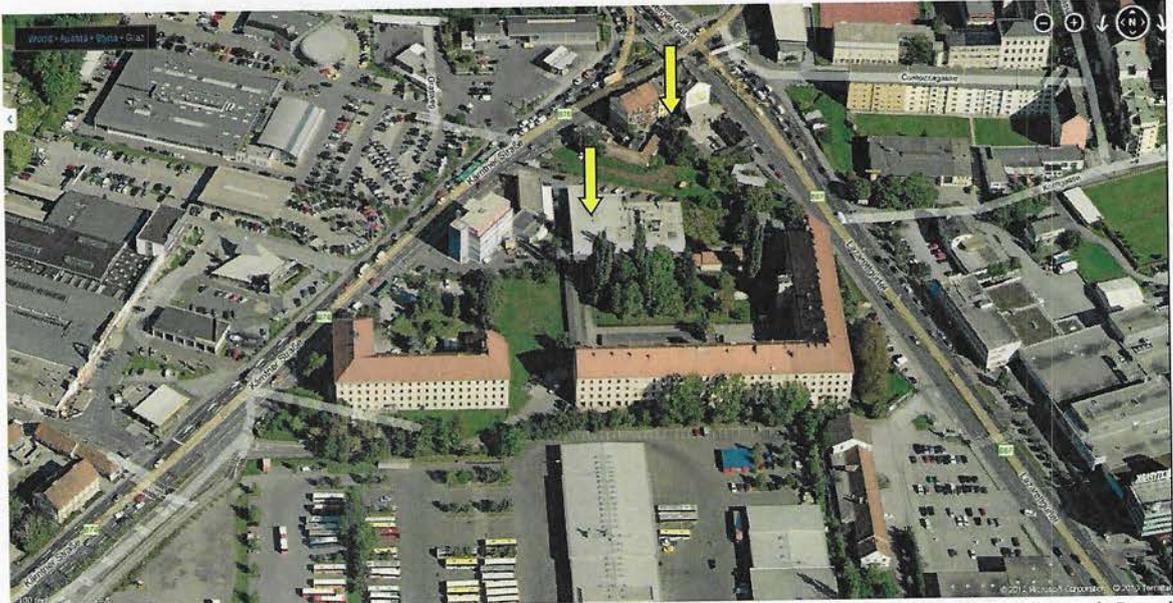
Der Bauplatz liegt an der Kreuzung mit der Kärntner Straße und der Lazarettgasse. Südlich des Planungsareals befindet sich das Areal des rechtskräftigen 05.23.0 Bebauungsplan „Lazarettgürtel – Kärntner Straße“. Im Bestand befinden sich auf diesem Areal ein viergeschossiges, L-förmiges Wohngebäude das mit eingeschossigen Nebengebäuden einen großen, teilweise üppig begrünten Hof bildet und ein U-förmiges Gebäude. Südlich davon erstreckt sich ein großflächiges Areal mit eingeschossigen Hallenbauten und Bus- und LKW-Abstellflächen.



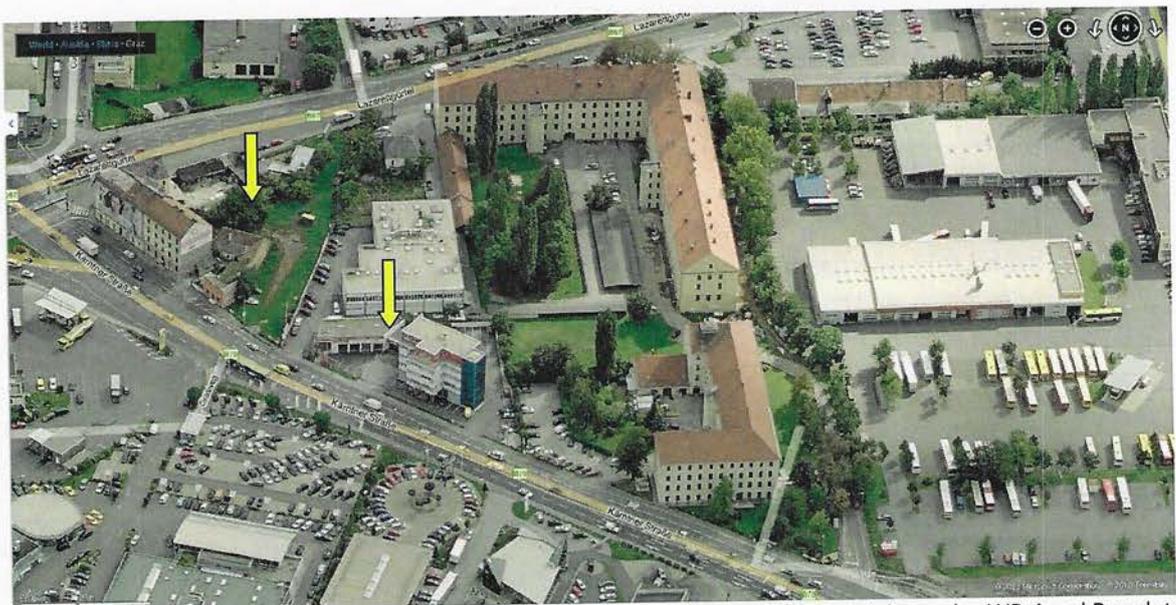
Luftbild 1 (2011):
Auszug aus den
GeoDaten-Graz.

Die grüne
Umrandung
bezeichnet das
Planungs-Areal.

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.



Luftbild/ Schrägaufnahme (2007): Blick in nördliche Richtung. Die gelben Pfeile bezeichnen das WB-Areal. Bauplatz.
Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria



Luftbild/ Schrägaufnahme (2007): Blick in östliche Richtung. Die gelben Pfeile bezeichnen das WB-Areal. Bauplatz.
Microsoft Company © / Vexcel Imaging GmbH, Graz/Austria

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben.

Es weist keine Bestockung auf.

Das Planungsgebiet ist teilweise bebaut, die Bestandsgebäude werden teilweise abgebrochen.

- Umwelteinflüsse
Siehe bestehende Planungsgrundlagen
- Infrastruktur
Im näheren Umfeld des Planungsgebiets sind ausreichende öffentliche und privatgewerbliche Versorgungseinrichtungen vorhanden.
- Erschließung/Verkehr

Öffentlicher Verkehr:

Die Liegenschaften sind sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Haltestelle Buslinie 50 (Zentralfriedhof – Hauptbahnhof) befindet sich an der Südöstlichen Grundstücksgrenze.

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

Der Verkehrsknotenpunkt „Don Bosco“ liegt ungefähr 250 m in Südwestlicher Richtung entfernt.

Radwege:

Die Liegenschaften sind sehr gut an das bestehende Fahrradwegenetz angebunden.

Straßenmäßige Erschließung /Zufahrt:

Das Planungsgebiet ist an das öffentliche Gut angeschlossen.

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über zwei Landesstrassen, die Kärntnerstraße und Lazarettgürtel.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur prinzipiell 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 in die Grünraumgestaltung eingebundenen Oberflächenentwässerungssystems zur Versickerung zu bringen.

Lage innerhalb des aktuellen Versorgungs-gebietes Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025).

Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen, Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.

Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.

Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

<https://www.holding-graz.at/abfall/kundinnenservice/bauherreninfo.html>

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG (siehe dazu §§ 2-6 und 9 der VO)

Zu § 2 Bauungsweise, Nutzungen

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Gestaltungskonzept erfordert die Festlegung der offenen und gekuppelten Bebauung.

Die Wohnnutzung ist im gesamten Erdgeschoss ausgeschlossen. Der Nichtwohnnutzungs-Anteil muss mindestens 30% der maximalen oberirdischen Bruttogeschossfläche gemäß der Bebauungsdichteverordnung betragen.

Zur Nichtwohnnutzung zählen die Flächen der anders als zum Wohnen genutzten Flächen, Erschließungsflächen je Geschoss anteilig, sowie die anteiligen Flächen der Müll und Technikräume.

Zu § 3 Bauplätze, Bebauungsdichte

Es sind drei Nettobauplätze mit der Bezeichnung A, B und C festgelegt.

Bauplatz	Bebauungsdichte
Bauplatz A	max. 3,40
Bauplatz B	max. 3,40
Bauplatz C	max. 3,15

FLÄCHENAUFSTELLUNG											
05.12.0 Bebauungsplan „Kärntner Straße - Lazarettgürtel“											
GZ.: A14 - 093112/2018											
Datum Bearbeitung: 23.01.2019											
	Grundstück	Grundstückgröße GIS	Dichte 2,5 nach 3.0 Fläwi	Bauland gm. 4.0 Fläwi		Verkehrsfläche außerhalb des BBPL-Gültigkeitsbereich	Verkehrsflächen innerhalb des BBPL-Gültigkeitsbereich	nicht benötigte Verkehrsfläche innerhalb des BBPL-Gültigkeitsbereich	Nettobauplatz	Bebauungsdichte, maximal/Nettobauplatz	BGF bezogen auf Bauplatz
	1355/5	1.496,00	3.740,00	1.351,25	3.378,13	118,04	151,42		1.199,83	3,15	3.779,46
AUFLAGE	1355/4	1.043,00	2.607,50	753,61	1.884,03	262,79	13,70	26,60	766,51	3,40	2.606,13
	1358+1355/3	8.663,00	21.657,50	6.992,51	17.481,28	1.477,09	746,90	193,40	6.439,01	3,40	21.892,63
	SUMME	11.202,00	28.005,00	9.097,37	22.743,43	1.857,92	912,02	220,00	8.405,35		28.278,23

Zu § 4 Baugrenzen

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzen festgelegt.

Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzen und Baufuchtlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. Auch für die zukünftige Bauung müssen sinnvolle Traktiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und

Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

Zu §5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Dächer und Lichte Raumhöhen

Im Plan sind die maximal zulässigen oberirdischen Geschossanzahlen (5G und 17G) eingetragen und in der Verordnung sind für die maximal zulässigen Geschossanzahlen die maximalen Gebäudehöhen festgelegt.

Die festgelegten Gebäudehöhen beziehen sich auf den Höhenschichtlinienplan gemäß Luftbildauswertung der Stadt Graz, Stadtvermessung Höhenbezugspunkt: 351,00 im Präzisionsnivellement (lt. Eintragung im Plan).

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 4.0 des Stadtentwicklungskonzeptes i.d.g.F.- 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, nutzungsbedingten Haustechnikanlagen gem. § 5 (5) wird die Höhenentwicklung der Anlage beschränkt um die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes zu sichern.

Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Um eine dem Hochhausstandort gerechte Qualitätssicherung im Hinblick auf Materialität und die Gestaltung festzuschreiben, wurden im §6 diverse Festlegungen getroffen. Zusätzlich wurde eine Dienstbarkeitsvertrag zwischen dem Projektwerber und der Stadt Graz abgeschlossen, um die architektonischen Qualitäten der vorliegenden Bebauungsstudie abzusichern.

Für alle Fassaden der Obergeschosse, ausgenommen Fassaden, die zum Innenhof orientiert sind gilt: alle Fenster, Türen, Belichtungsöffnungen und dgl. sind mindestens 2,30 m hoch auszuführen. Aufgrund von statischen Erfordernissen sind Unterschreitungen der Öffnungshöhen im untergeordneten Ausmaß zulässig.

Es sind straßenseitig allseitig eine umlaufende Balkon-/Erschließungs-/Pufferzone von mindestens 1,5 m Tiefe anzuordnen. Diese sind als frei auskragende Konstruktionen auszuführen und mit transparenten Glasbrüstungen zu versehen. Vor den Balkonen ist eine luftdurchlässige Konstruktion in hellen Farbtönen aus Metall- bzw. Stahlprofilen und flächigen Metallwerkstoffen (z.B.: Lochblech, Streckmetall, Stahlgewebe o.ä.) bzw. Glas anzubringen, welche die Baugrenzlinien nicht überschreiten darf.

Ein Fassadenschnitt ist im Maßstab 1:20 ist den Einreichunterlagen beizubringen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu §7 der VO)

Zufahrt

Die Zufahrt erfolgt über den Lazarettgürtel.

Ruhender Verkehr (siehe dazu §7 (1-8))

Die PKW-Abstellplätze dürfen in Tiefgaragen und auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragung im Plan) errichtet werden.

Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 100-115 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen.

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

Bei Neubauten mit Hotelnutzung ist je Mieteinheit zwischen 0,1 und 1,0 Pkw-Abstellplätze herzustellen.

Bei Neubauten mit Büronutzung sind je Dienstnehmer zwischen 0,1 und 0,4 Pkw-Abstellplätze herzustellen.

Bei Neubauten mit Kindergarten- und Kinderkrippennutzung sind je Dienstnehmer zwischen 0,1 und 2 PKW-Abstellplätze herzustellen.

Die Werte (Nutzfläche, Dienstnehmer, PKW-Stellplätze) sind jeweils die Ober- und Untergrenze.

Zusätzlich wurde ein Mobilitätsvertrag zwischen den Projektwebern und der Stadt Graz abgeschlossen.

Zu § 7 (9-13) Fahrradabstellplätze

Fahrradabstellplätze sind in einem Ausmaß von 1 Stellplatz je 35 m² Wohnnutzfläche zu errichten, davon sind 15 % für Besucher anzuordnen. Abstellflächen sind grundsätzlich fahrend erreichbar, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt im Nahbereich der Eingänge unterzubringen.

Im Falle einer Hotelnutzung kann die Anzahl der Fahrradabstellplätze um 50 Stellplätze reduziert werden.

Regulierungslinien/Grundabtretungen/Flächensicherung:

Für den Ausbau der beiden Landesstraßen (Straßenverbreiterung, Trassensicherung für die Straßenbahn, Geh- und Radwege, Abbiegespuren, Verzögerungstreifen, ...) und die neue Erschließungsstraße wurden Flächen vertraglich gesichert. Für die Flächensicherung wurde ein privatrechtlicher Vertrag zwischen den Projektwebern und der Stadt Graz abgeschlossen.

FLÄCHENAUFSTELLUNG								
05.12.0 Bebauungsplan „Kärntner Straße - Lazarettgürtel“								
GZ.: A14 - 093112/2018								
Datum Bearbeitung: 23.01.2019								
	Grundstück	Grundstücksgröße GIS	Verkehrsfläche außerhalb des BBPL-Gültigkeitsbereich	Bezeichnung im Abtretungsplan	Verkehrsflächen innerhalb des BBPL-Gültigkeitsbereich	Bezeichnung im Abtretungsplan	nicht benötigte Verkehrsfläche innerhalb des BBPL-Gültigkeitsbereich	Bezeichnung im Abtretungsplan
AUFLAGE	1355/5	1.496,00	118,04	F2	151,42	F1 + F9		
	1355/4	1.043,00	262,79	F3	13,70	F10	26,60	F11
	1358+1355/3	8.663,00	1.477,09	F4 +F7	746,90	F8a+b	193,40	F5+F6+F12+F13
	SUMME	11.202,00	1.857,92		912,02		220,00	

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG (siehe dazu § 8 der VO)

Zur § 8 (1-6) Baupflanzungen

Im Innenhofbereich der Bebauung ist eine ca. 650 m² große kompakte Grünfläche herzustellen.

Im Bebauungsplan wurden großkronige Bäume (Bäume 1. Ordnung) und mittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung) entsprechend dem Gestaltungskonzept 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 § 8 (7) 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 § 8 (8) 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 Ausstattungsangaben 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: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

Zu §9 (1-5) Werbeeinrichtungen

Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich an der Fassade montiert (maximale Oberkante 8 m) zulässig.

Zusätzlich sind Werbeanlagen mit einer maximal 7 m² großen Ansichtsfläche in Form von Einzelbuchstaben an der Fassade zulässig. Die festgelegte Höhenbestimmung gemäß Abs. 1 gilt nicht für diese Einzelbuchstaben.

Die m²-Begrenzung bezieht sich auf die Summe aller Ansichtsflächen der Einzelbuchstaben auf allen Fassaden.

Es sind zwei freistehende Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 8 m zulässig.

Auf den Dächern sind Werbeanlagen unzulässig.

Zu §9 (6) Gemeinschaftsraum

Ein Gemeinschaftsraum im Ausmaß von 80 m² ist herzustellen.

Zu §9(8) Lärmschutzwände:

Lärmschutzwände sind nur in durchsichtiger Ausführung zulässig. Sollten die Lärmschutzwände im 15m-Freihaltebereich der Landesstraßen B70 bzw. B67 fallen, ist natürlich auch die zuständige Fachabteilung des Land Steiermark mit dem Projektansuchen zu befassen.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 05.12.0 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.

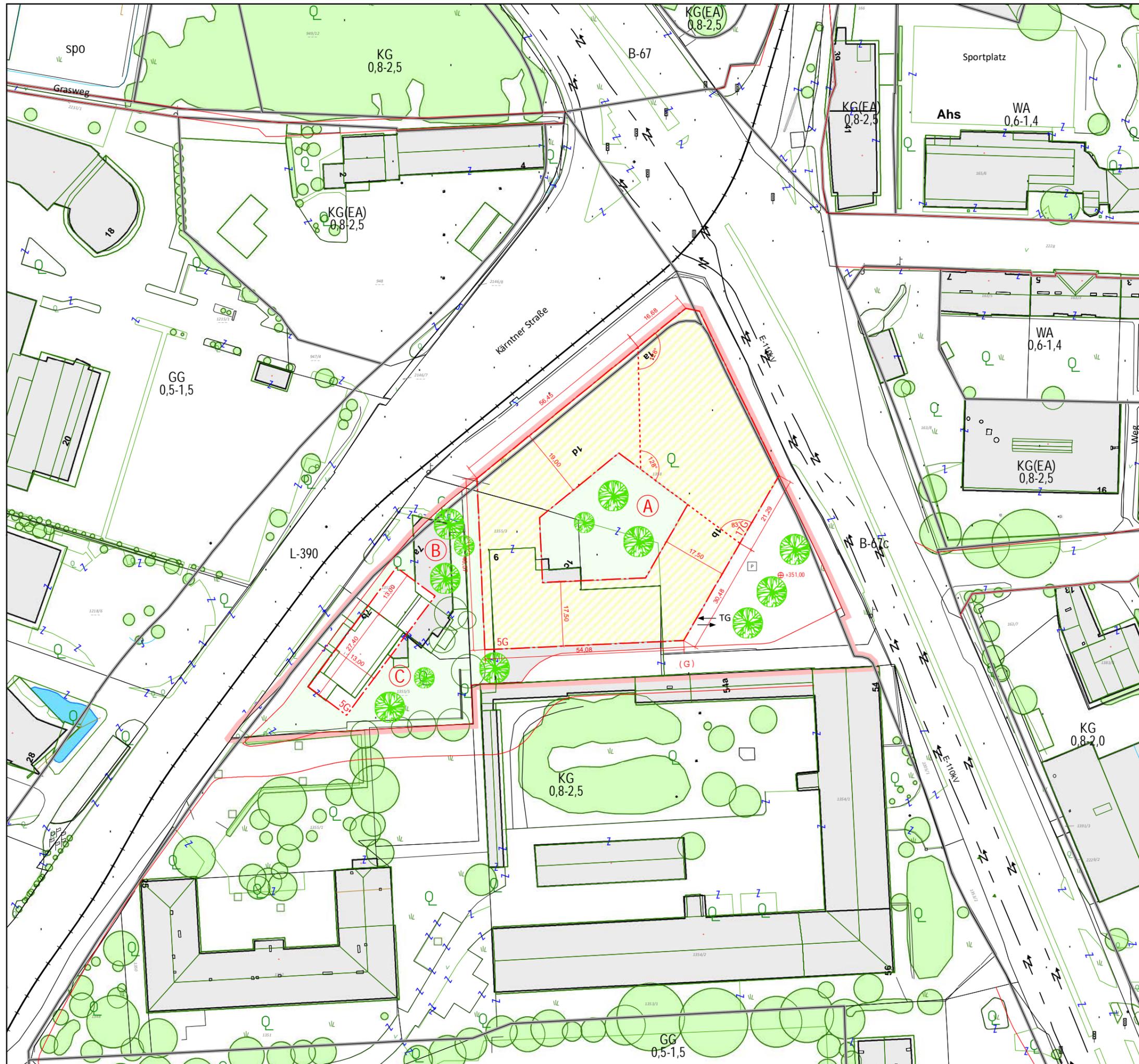
Die Verständigung der EinwenderInnen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

(DI Bernhard Inninger)
(elektronisch unterschrieben)



Signiert von	Inninger Bernhard
Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
Datum/Zeit	2020-01-07T09:37:51+01:00
Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.



05.12.0 BEBAUUNGSPLAN

"LAZARETTGÜRTEL - KÄRNTNERSTRASSE"

A14_093112/2018

Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches

INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ

KG Kerngebiet
 0,8 - 2,5 Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
 Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41

--- Baugrenzlinie	Bebauung
--- Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
17G max. Geschoßanzahl	
+351,00 Höhenbezugspunkt	
TG Tiefgarage Zu/Abfahrt (ungefähre Lage)	
P Parkplatz (ungefähre Lage)	
Keine Wohnnutzung im EG	Verkehrsflächen
A Bauplatznummer	
--- Straßenfluchtlinie	
(G) Gemeindestraße	Freiflächen
Freifläche	
Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (1. Ordnung, ungefähre Standorte)	
Neue Laubbaumpflanzung, mittelkronig (2. Ordnung, ungefähre Standorte)	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE

25a Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
 25a Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDSBÄUME

(Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung)

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

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN

Fläche des Planungsgebietes ca. 9.359 m²

Maßstab: 1:1.000

05.12.0 BEBAUUNGSPLAN

"LAZARETTGÜRTEL - KÄRNTNERSTRASSE"

A14_093112/2018

Datum: Jänner 2020

Inhaltliche Bearbeitung: DI Elisabeth MAHR
 Digitale Bearbeitung: Armin LANG

FÜR DEN GEMEINDERAT:
 DI Bernhard INNINGER

AUFLAGE VON BIS
 BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:
 RECHTSWIRKSAM AB:

PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt