

Bericht an den Gemeinderat

BearbeiterIn: DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

BerichterstatteIn: GR LOHR.....

GZ: A14 – 049664/2019/0016

Graz, 18.06.2020

04.38.0 Bebauungsplan

„Bahnhofgürtel – Babenbergerstraße – Zollgasse“
IV. Bez., KG Lend

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

Der Eigentümer (P. Kovac & Co Gesellschaft m.b.H.) der Liegenschaften 986/11 und 996 KG63104 Lend hat um die Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht. Das Planungsgebiet umfasst auch noch folgende Grundstücke 2513/1, 2513/5, 989/1, 989/2, 990/2, 991/1, 991/2, 995, 993 und 994 KG 63104 Lend.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 10.481 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** ist die Liegenschaft 986/11 als „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 -2,5 ausgewiesen, die restlichen Liegenschaften als „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 – 2,0 ausgewiesen. Lediglich die Liegenschaften mit der Bezeichnung 986/11, 2513/1 und 2513/5, KG Lend sind als „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5-2,5 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 der überwiegende Teil der Liegenschaften im Bereich mit zwei Funktionen „Wohnen hoher Dichte“ überlagert mit „Zentrum“. Lediglich die Liegenschaften mit der Bezeichnung 2513/1 und 2513/5, KG Lend sind als „Industrie und Gewerbegebiet“ überlagert mit „Wohnen hoher Dichte“ ausgewiesen.

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:

- Bürohauskonzept Bahnhofgürtel, Architekturbüro Deutschmann und Architekturbüro Kampits & Gamerith
- Verkehrsgutachten DI Rudolf Fruhmann
- Verkehrsplanerische Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung der Stadt Graz
- Stellungnahme der Holding Graz, betreffend Bushaltestelle

ANHÖRUNG

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke wurden bis zum 13. Mai 2020 angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

Das Anhörungsverfahren wurde gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010 durchgeführt. Aufgrund des Steiermärkischen Covid-19-Fristengesetz, LGBl. 35/2020 wurde die Anhörungsfrist verlängert. Üblicherweise beträgt die Anhörungsfrist ca. 10-14 Tage, aufgrund der aktuellen Situation wurden die Anhörungsschreiben am 24. April 2020 versendet. Die Anhörungsfrist dauerte bis einschließlich 13. Mai 2020. Somit betrug die Anhörungsdauer insgesamt fast 3 Wochen.

Während der Anhörungsfrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunfts- und Beratungstätigkeit, sowie wie die Möglichkeit telefonsicher Anfragen. Innerhalb der Anhörungsfrist konnten Stellungnahmen schriftlich und begründet beim Stadtplanungsamt bekanntgegeben werden.

Einwendungen

Während der Anhörungsfrist langten 10 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Einwendung 1: (OZ -0004)

Mag. Abt. 10/1 – Straßenamt

Verkehrsreferat u dauerhafte Nutzungen

Es wird auf eine Unstimmigkeit im Verordnungstext hingewiesen, wo unter §6 Abs 2 von einer Ausfahrt für Pkw am Bahnhofgürtel die Rede ist. Auch im Planwerk ist hier nur ein nach außen gerichteter Pfeil dargestellt. Aufgrund der Ergebnisse der Abstimmung mit der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, die hier für die Erteilung der Zufahrtsgenehmigung zuständig zeichnet, ist hier von einer richtungsgebundenen Zu- und Abfahrt („rechts rein, rechts raus“) ausschließlich für Lkw und größere Fahrzeuge auszugehen. Aufgrund einer fehlenden Durchbindung am Grundstück selbst würde eine alleinige Ausfahrt auch keinen Sinn ergeben.

Zu den gemäß §8 Abs 1-3 zulässigen Werbeflyern ist anzuführen, dass bei deren Ausführung die Vorgaben der RVSen 05.06.11 „Visuelle Störungen – Kriterien zu Standorten von Informationsträgern“ und 05.06.12 „Visuelle Informationsträger für verkehrsfremde Zwecke“ zu berücksichtigen sind, um jegliche Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit zu vermeiden.

Für die Zufahrtsgenehmigung und die Ausnahme vom Bauverbot ist für den Bahnhofgürtel als Landesstraße die Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum zu kontaktieren, für die Babenbergerstraße als Gemeindestraße liegt die Zuständigkeit beim Straßenamt des Magistrats Graz.

Dazu ist anzuführen, dass die Ausbildung der Zufahrten im Vorfeld weitgehend abgestimmt wurde und das Bauvorhaben in der Babenbergerstraße Baumaßnahmen im Bereich der dortigen städtischen Haltestelle sowie der vorhandenen Schutzwege bedingt.

Die vorgesehenen Baumpflanzungen entlang der nördlichen Grenze des BPL-Gebietes erscheinen wenig sinnvoll, da sie sich im Zufahrtsbereich des Hauses Babenbergerstraße 63 (östlicher Bereich) und auf den Manöverflächen der Lkw- Zu- und Abfahrt vom Bahnhofgürtel aus (westlicher Bereich) befinden.

Bei der kreuzungsnahen Baumpflanzung im nordöstlichen Quadranten der Kreuzung Zollgasse / Bahnhofgürtel darf es durch den Bewuchs zu keinerlei Beeinträchtigung der Haltesichtweite auf den Steher der Verkehrslichtsignalanlage kommen.

Einwendungsbehandlung:

Ausfahrt auf den Bahnhofgürtel

Seitens der Baubezirksleitung – Steierischer Zentralraum wird eine Zufahrt von der Landesstraße angelehnt. Eine Ausfahrt ist jedoch möglich!

Im derzeit vorliegenden Projekt ist eine gebäudeintegrierte Durchbindung möglich, Somit kann sowohl in der Babenbergerstraße ein- und ausgefahren werden, bzw. in den Bahnhofgürtel ausgefahren werden.

Zufahrten/Bauverbot/Werbpylon

Im Zuge der Baubewilligungsverfahren müssen die Zufahrtgenehmigung, die Ausnahmegenehmigung Bauverbot bzw. die Lage des Werbepylons hinsichtlich möglicher Sichteinschränkungen überprüft werden.

Baumpflanzungen Haus Babenbergerstraße 63

Die Baumpflanzungen auf der Liegenschaft 63 wurden reduziert und der Baum im Einfahrtsbereich ist entfallen.

Einwendung 2: (OZ-0005)

Als Miteigentümerin einer Wohnung im Haus Babenbergerstr. 63, 8020 Graz, bitte ich Sie um Beantwortung folgender Fragen zu dem geplanten Bauwerk auf den Liegenschaften Gst. Nr. 986/11 und 996 KG Lend:

- *Wird der Zufahrtsweg zum Haus Nr. 63a von der Baumaßnahme betroffen sein?*
- *Wird der daran angrenzende Garten des Hauses Nr. 63 betroffen sein?*

Einwendungsbehandlung:

Der Zufahrtsweg zum Liegenschaft Babenbergerstraße 63a ist ein Privatweg, im Bebauungsplan wurden keine Regelungen hinsichtlich des Weges getroffen.

Der Bebauungsplan hat keinen Einfluss auf bestehende Grundgrenzen bzw. Besitzverhältnisse.

Der Garten der Liegenschaft Babenbergerstraße ist nicht betroffen. Im Falle einer Neubebauung der Liegenschaft sind Baumpflanzungen vorgeschrieben.

Einwendung 3: (OZ-0007)

Entsprechend Bebauungs-Planentwurf Jänner 2020 bin ich gegen die dort dargestellte Variante der neuen Tiefgaragenzufahrt:

Funktioneller Lösungsansatz:

Keine Tiefgaragenzufahrt im Bereich Babenbergerstrasse 61, sondern Anordnung dieser Tiefgaragenzufahrt im Bereich Zollgasse 5-11.

Sollten weitere Details benötigt werden oder allfälliges zu klären sein stehe ich ihnen gerne zur Verfügung.

Sollte es Neuigkeiten zu diesem geplanten Projekt geben bitte ich sie, mir diese weiterzuleiten.

Einwendungsbehandlung:

Aufgrund der Grundstücksgeometrie, sehr geringe Grundstückstiefe im Bereich der Zollgasse 3-5 und der bereits vorhandenen Tiefgaragenzufahrt im Bereich Zollgasse 9-7 in der umliegenden Nachbarschaft wurde die Zufahrt zum Areal 986/11 und 996 in der Babenbergerstraße belassen.

Einwendung 4: (OZ-0008)

1. Zu § 6 Abs 4 Bebauungsplan: Ich ersuche um Anpassen (Erhöhung) der Bestimmung " ... von weniger als 800m² .•. " auf " ... von weniger als 900m² .•• ".

2. Zu § 6 Abs 7: Ich ersuche um Erweiterung der Formulierung der Bestimmung zur Errichtung von Fahrradabstellplätzen für die Büro-Nutzung (zB. "pro X Arbeitsplätzen ist 1 Fahrradabstellplatz zu erstellen").

3. Bezüglich der Verteilung von "neuen Bäumen" im gesamten Plangebiet des Bebauungsplans: es erscheint als ob die laut Plan vorgesehene Neubepflanzung hauptsächlich auf den Grundstücken zugehörig zu Babenbergerstraße 63, 63a, 61 und 61a vorgesehen ist, obwohl diese Grundstücke weniger als die Hälfte des Plangebiets umfassen. Ich ersuche um Vorschreibung einer aliquoten - den Grundstücksgrößen entsprechenden - Verteilung der Baumbepflanzung auf allen Grundstücken im Planungsgebiet.

4. Weiters ist im Zuge der Bebauungsplanung eine Verkehrsberuhigung der Babenbergerstraße erwünscht, da die Babenbergerstraße bereits jetzt schon eines erhöhten Verkehrsaufkommens und dadurch sehr hoher Schadstoff- und Lärmbelastung ausgesetzt ist und zu erwarten ist, dass durch die geplante neue Tiefgarageneinfahrt für die Grundstücke 986/11 und 996 in der Babenbergerstraße es zu einer weiteren Steigerung des Verkehrsaufkommens und somit zu noch höheren Belastungen kommen wird. Bisherige erwähnenswerte Belastungen:

a. AVL Parkplatz weiter im Norden verursacht bereits zu Bürozeiten erheblichen Mehrbelastung durch An- und Abfahrten,

b. die Babenbergerstraße ist zu schmal (kein Mittelstreifen) wird aber immer wieder als Ausweichstrecke/Umfahrung des Bahnhofsgürtels verwendet, c. auch der Schwerverkehr nutzt die Babenbergerstraße gerne als Ausweichroute.

Ich ersuche daher um:

- Erweiterung der Blauen Zone für die gesamte Babenbergerstraße,*
- Einschränkung des Schwerverkehrs auf Zu-/ Abfahrt, keine Durchfahrt (Ausnahme öffentlicher Verkehr)*
- Umwidmung zur Wohnstraße*

- Errichtung von Schwellen zur Entschleunigung
- Den Verkehrsfluss verlangsamende Straßenführung

5. Bezugnehmend auf Punkt 4. Überlastung Babenbergerstraße ersuche ich um Planung einer zusätzliche Zu-/ Abfahrt für die geplanten Bürogebäude GSt 986/11 und 996 über die Zollgasse. Hinweis: Auch derzeit erfolgt eine Zu-/ Abfahrt zu besagtem Gelände über die Zollgasse.

6. Ich ersuchen um Versetzung der geplanten nördlichen Baugrenzlinien auf den Grundstück Babenbergerstraße 61 soweit nach Süden, dass die Zufahrt zu Babenbergerstraße 61A bzw. 63A uneingeschränkt gewährleistet ist, ohne dass die Grundstücksgrenze von Babenbergerstraße 63 beeinträchtigt wird.

7. Zur vorgeschlagene Bebauungsplanung für die Errichtung eines Gebäudes in L-Form auf den Liegenschaften Babenbergerstraße 61 und 61A und 63A - 989/1, 989/2, 991/1, 993, 991/2, 992 bzw. 995 wird eingewendet:

a. dass die Bebauungsform (L-Form) mit den Abmessungen des nach Osten gezogenen Schenkels über die bisherige Bebauung hinausreicht und somit zu einer starken . Einschränkung der Lebensqualität - der Garten wird gerne und viel als Spielplatz, Grillplatz oder Entspannungszone genutzt - für uns Eigentümern bzw. Bewohnern der Liegenschaft Babenbergerstraße 63 führt ("derzeitig grüner Garten als Wohlfühloase, danach Betonwüste am Nachbargrundstück).

b. Außerdem verliert das Grundstück Babenbergerstraße 63 durch die vorgesehene Bebauung (Zurückversetzen des Gebäudes von der Grundstücksgrenze) im Norden einen Schallschutz gegen den Bahnhofsgürtel und den Verschubbahnhof. Daher ersuche ich um Neubemessung der Baugrenzlinie (Nordende) bzw. Verkleinerung des geplanten Gebäudeteils (Ost-Schenkel).

8. Ich ersuche um Änderungen des Bebauungsplanes speziell für Babenbergerstraße 63 in folgenden Punkten:

a. die geplante Baugrenzlinie auf Babenbergerstraße 63 ist mit 336m² (28mx12m) geringer als die derzeit laut Grundbuch verbaute Fläche, welche 348m² beträgt, bitte um Anpassung der Baugrenzlinie an den Bestand.

b. mit der geplanten Höhenbeschränkung auf „4GII wird für Babenbergerstraße 63 nicht die voll zustehende Dichte von max. 2.0 (max. 2.5 auf 2513/5) erreicht.

-> Bsp. Rechnung 336m²@4 Geschosse = 1.344m² dividiert durch die Gesamtgrundstücksgröße 880m² => Dichte: 1,53

-> Bsp. Rechnung 348m²@4 Geschosse = 1.392m² dividiert durch die Gesamtgrundstücksgröße 880m² => Dichte: 1,58

FAZIT: eine Höhenbeschränkung auf min. 5 Geschosse ist bei der zustehenden Dichte notwendig; bzw. könnte auch ein 6-geschossiges Gebäude (z.B. mit Penthouse und Dachterrasse) errichtet werden.

Einwendungsbehandlung:

Verpflichtung der PKW-Abstellflächen/Grundstücksgröße:

Erfahrungsmäßig haben Bauplätze unter 800 m² einen Grundstückszuschnitt, die die Errichtung einer Tiefgarage technisch nicht möglich machen.

Aus diesem Grund würde diese Bauplatzgrößen-Obergrenze als Standardwert für die Bebauungspläne in Graz festgelegt. Aus dem Gleichheitsgrundsatz und der Gleichbehandlung anderer Grundeigentümer wurde die Kenngröße nicht abgeändert.

Fahrradabstellplätze:

Der §6 Absatz 7 wurde um folgende Formulierung ergänzt:

Je angefangene 50 m² Büro- und Dienstleistungs-Nutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen.

Baumpflanzungen:

Im Planwerk wurden auf der Liegenschaft 2531/1, 2513/5 und 990/2 je eine verpflichtende Baupflanzung entfernt. Aufgrund der Bestandsituation (bestehende Baumpflanzungen, Einfahrt bzw. Gebäude) wurde die Anzahl der zu pflanzenden Bäume auf den genannten Liegenschaften reduziert.

Der Paragraph 7 wurde um einen Absatz ergänzt. Somit soll sichergestellt werden, dass auf der Dachfläche eine adäquate und attraktive Freifläche geschaffen wird.

§7(7) Je 150 m² Dachfläche des eingeschossigen Parkdecks ist ein mittelkroniger Baum (Baum 2. Ordnung) zu pflanzen.

Zufahrtsstraße zu Liegenschaft 61, 61a und 63

Der Zufahrtsweg zum Liegenschaft Babenbergerstraße 63a ist ein Privatweg, im Bebauungsplan wurden keine Regelungen hinsichtlich des Weges getroffen. Der Bebauungsplan hat keinen Einfluss auf bestehende Grundgrenzen bzw. Besitzverhältnisse.

Der Garten der Liegenschaft Babenbergerstraße ist nicht betroffen. Im Falle einer Neubebauung der Liegenschaft sind Baumpflanzungen vorgeschrieben.

Baugrenzenlinien für die Liegenschaften 61, 61a und 63a

Im Zuge der Einwendungserledigungen wurden noch einmal alle gesetzlichen Parameter geprüft und eine neue Anordnung der Baugrenzenlinien überlegt. Jedoch wurde nach Überprüfungen, der baugesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich Gebäude- und Grenzabstände, Belichtungssituationen, Bauweisen zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien (Gewerbegebiet im Norden und Kerngebiet im Süden), dem unterschiedlichen Lärmgrenzwerten der unterschiedlichen Baulandkategorien entschieden die Baugrenzenlinien nicht zu verändern.

Bebauungsdichte:

Für eine reine Wohnnutzung ist die maximale Bebauungsdichte mit 1,4 im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz. Die von Ihnen genannte Liegenschaft wird ausschließlich als Wohnhaus genutzt. Der Flächenwidmungsplan gibt einen Bebauungsdichte-Rahmen von 0,8-2,0 vor.

Im Zuge der Einwendungserledigung wurde noch einmal überprüft ob eine Ausnutzung bis zum Maximalwert von 2,0 städtebaulich verträglich ist.

Nach Überprüfungen, der baugesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich Gebäude- und Grenzabstände, sowie dem Verhältnis von Freiflächen zu einer intensiveren Wohnnutzungen und unter Berücksichtigen der anderen Nachbarliegenschaften, wurde die fachliche Entscheidung getroffen, die Gebäude nicht um 1 oder 2-Geschosse zu erhöhen, um die Ausnutzung der Bebauungsdichte von 2,0 zu ermöglichen.

Einwendung 5: (OZ-0009)

1. Bezüglich der möglichen Neuerrichtung eines Wohnhauses auf den Liegenschaften Babenbergerstraße 61A und 63A - 998/1, 989/2, 991/1, 991/2, 993, 992 bzw. 995 - möchten wir einwenden, dass durch die im L-vergrößerte Grundfläche des Neubaus mit diesen Abmessungen des

nach Osten gezogenen Schenkels über die bisherige Bebauung hinausreicht und somit zu einer starken Einschränkung der bisherigen Lebensqualität führt (derzeitig grüner Garten als Wohlfühloase, danach Betonwüste am Nachbargrundstück), da der Garten von uns Eigentümern bzw. Bewohnern der Liegenschaft Babenbergerstraße 63 gerne und viel genutzt wird (Spielplatz, Grillplatz, Entspannungsoase, ...). Außerdem verliert das Grundstück Babenbergerstraße 63 durch die vorgesehene Bebauung (Zurückversetzen des Gebäudes von der Grundstücksgrenze) im Norden einen Schallschutz gegen den Bahnhofgürtel und den Vershubbahnhof. Daher ersuchen wir um Neubemessung der Baugrenzlinie bzw. Verkleinerung des geplanten Gebäudeteils (Ost-Schenkel).

2. Durch die Errichtung von rund 260 zusätzlichen Parkplätzen im geplanten Parkhaus und in der Tiefgarage des Bürogebäudes 986/11 und 996 und durch die Tiefgaragenzufahrt in der Babenbergerstraße wird es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen kommen. Dies wird die bereits sehr hohe Schadstoff- und Lärmbelastung, der wir ausgesetzt sind, weiter erhöhen. Die Babenbergerstraße wird jetzt schon sehr stark von Schwerfahrzeugen und Personenverkehr frequentiert. Das hat zum einen mit den in der Straße ansässigen Betrieben zu tun sowie mit dem Großparkplatz der AVL und zum anderen wird unsere Straße auch von vielen FahrerInnen als Ausweichstrecke genutzt, wenn sich der Verkehr am Bahnhofgürtel zu den Hauptverkehrszeiten staut. Wir fordern daher, dass Maßnahmen ergriffen werden, die dieser zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastung entgegenwirken.

Wir fordern daher:

Erweiterung der Blauen Zone für die gesamte Babenbergerstraße, Einschränkung des Schwerverkehrs auf Zu-/Abfahrt, keine Durchfahrt (Ausnahme öffentlicher Verkehr),

Umwidmung zur Wohnstraße,

Errichtung von Schwellen zur Entschleunigung,

Den Verkehrsfluss verlangsamende Straßenführung, Bezugnehmend auf Punkt 4. Überlastung

Babenbergerstraße ersuche ich um Planung einer zusätzlichen Zu-/Abfahrt für die geplanten Bürogebäude GSt 986/11 und 996 über die Zollgasse. Hinweis: Auch derzeit erfolgt eine Zu-/Abfahrt zu besagtem Gelände über die Zollgasse.

3. Wir möchten festhalten, dass wir auf eine Wahrung der Grundstücksgrenzen unserer Liegenschaft unbedingt und ausnahmslos bestehen, auch was die Grenze zur Zufahrtsstraße zu den Häusern Babenbergerstraße 63A und Babenbergerstraße 61A betrifft.

4. Zu § 6 Abs 4 Bebauungsplan: Wir ersuchen um Anpassen (Erhöhung) der Bestimmung "von weniger als 800m²" auf „weniger als 900m²".

5. Wir ersuchen um Versetzung der geplanten nördlichen Baugrenzlinien auf den Grundstück Babenbergerstraße 61 soweit nach Süden, dass die Zufahrt zu Babenbergerstraße 61A bzw. 63A uneingeschränkt gewährleistet ist, ohne dass die Grundstücksgrenze von Babenbergerstraße 63 beeinträchtigt wird.

6. Wir ersuchen um Änderungen des Bebauungsplanes speziell für Babenbergerstraße 63 in folgenden Punkten:

- die geplante Baugrenzlinie auf Babenbergerstraße 63 ist mit 336m² (28mx12m) geringer als die derzeit laut Grundbuch verbaute Fläche, welche 348m² beträgt.

- mit der geplanten Höhenbeschränkung auf „4G“ wird für Babenbergerstraße 63 nicht die voll zustehende Dichte von max. 2.0 erreicht.

-> Bsp. Rechnung 336m²@4 Geschosse = 1.344m² dividiert durch die Gesamtgrundstücksgröße 880m² => Dichte: 1,53

-> Bsp. Rechnung 348m²@4 Geschosse = 1.392m² dividiert durch die Gesamtgrundstücksgröße 880m² => Dichte: 1,58 FAZIT: eine Höhenbeschränkung auf min. 5 Geschosse ist bei der zustehenden Dichte notwendig; bzw. könnte auch ein 6-geschossiges Gebäude (z.B. mit Penthouse und Dachterrasse) errichtet werden.

7. Wir fordern, dass eine weitere Versiegelung des Bodens in unserem Wohnumfeld durch Pflanzung von Bäumen, Gras- und Rasenflächen verhindert wird. Bezüglich der Verteilung von „neuen Bäumen“ im gesamten Plangebiet des Bebauungsplans: Es erscheint als ob die laut Plan vorgesehene Neubepflanzung hauptsächlich auf den Grundstücken zugehörig zu Babenbergerstraße 63, 63a, 61 und 61a vorgesehen ist, obwohl diese Grundstücke weniger als die Hälfte des Plangebiets umfassen. Ich ersuche um Vorschreibung einer aliquoten – den Grundstücksgrößen entsprechenden – Verteilung der Baumbepflanzung auf allen Grundstücken im Planungsgebiet.

8. Zu § 6 Abs 7: Ich ersuche um Erweiterung der Formulierung der Bestimmung zur Errichtung von Fahrradabstellplätzen für die Büro-Nutzung (zB. „pro X Arbeitsplätzen ist 1 Fahrradabstellplatz zu erstellen“).

Einwendungsbehandlung:

Baugrenzlinien für die Liegenschaften 61, 61a und 63a

Im Zuge der Einwendungserledigungen wurden noch einmal alle gesetzlichen Parameter geprüft und eine neue Anordnung der Baugrenzlinien überlegt. Jedoch wurde nach Überprüfungen, der baugesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich Gebäude- und Grenzabstände, Belichtungssituationen, Bebauungsweisen zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien (Gewerbegebiet im Norden und Kerngebiet im Süden), dem unterschiedlichen Lärmgrenzwerten der unterschiedlichen Baulandkategorien entschieden die Baugrenzlinien nicht zu verändern.

Zufahrten

Aufgrund der Grundstücksgeometrie, sehr geringe Grundstückstiefe im Bereich der Zollgasse 3-5 und der bereits vorhandenen Tiefgaragenausfahrt im Bereich Zollgasse 9-7 in der umliegenden Nachbarschaft wurde die Zufahrt zum Areal 986/11 und 996 in der Babenbergerstraße belassen.

Zufahrtsstraße zu Liegenschaft 61, 61a und 63

Der Zufahrtsweg zum Liegenschaft Babenbergerstraße 63a ist ein Privatweg, im Bebauungsplan wurden keine Regelungen hinsichtlich des Weges getroffen. Der Bebauungsplan hat keinen Einfluss auf bestehende Grundgrenzen bzw. Besitzverhältnisse.

Der Garten der Liegenschaft Babenbergerstraße ist nicht betroffen. Im Falle einer Neubebauung der Liegenschaft sind Baumpflanzungen vorgeschrieben.

Verpflichtung der PKW-Abstellflächen/Grundstücksgröße:

Erfahrungsmäßig haben Bauplätze unter 800 m² einen Grundstückszuschnitt, die die Errichtung einer Tiefgarage technisch nicht möglich machen.

Aus diesem Grund würde diese Bauplatzgrößen-Obergrenze als Standardwert für die Bebauungspläne in Graz festgelegt. Aus dem Gleichheitsgrundsatz und der Gleichbehandlung anderer Grundeigentümer wurde die Kenngröße nicht abgeändert.

Bebauungsdichte:

Für eine reine Wohnnutzung ist die maximale Bebauungsdichte mit 1,4 im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz. Die von Ihnen genannte Liegenschaft wird ausschließlich als

Wohnhaus genutzt. Der Flächenwidmungsplan gibt einen Bebauungsdichte-Rahmen von 0,8-2,0 vor.

Im Zuge der Einwendungserledigung wurde noch einmal überprüft ob eine Ausnutzung bis zum Maximalwert von 2,0 städtebaulich verträglich ist.

Nach Überprüfungen, der baugesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich Gebäude- und Grenzabstände, sowie dem Verhältnis von Freiflächen zu einer intensiveren Wohnnutzungen und unter Berücksichtigen der anderen Nachbarliegenschaften, wurde die fachliche Entscheidung getroffen, die Gebäude nicht um 1 oder 2-Geschosse zu erhöhen, um die Ausnutzung der Bebauungsdichte von 2,0 zu ermöglichen.

Baumpflanzungen:

Im Planwerk wurden auf der Liegenschaft 2531/1, 2513/5 und 990/2 je eine verpflichtende Baupflanzung entfernt. Aufgrund der Bestandsituation (bestehende Baumpflanzungen, Einfahrt bzw. Gebäude) wurde die Anzahl der zu pflanzenden Bäume auf den genannten Liegenschaften reduziert.

Der Paragraph 7 wurde um einen Absatz ergänzt. Somit soll sichergestellt werden, dass auf der Dachfläche eine adäquate und attraktive Freifläche geschaffen wird.

§7(7) Je 150 m² Dachfläche des eingeschossigen Parkdecks ist ein mittelkroniger Baum (Baum 2. Ordnung) zu pflanzen.

Fahrradstellplätze:

Der §6 Absatz 7 wurde um folgende Formulierung ergänzt:

Je angefangene 50 m² Büro- und Dienstleistungs-Nutzfläche ist ein Fahrradstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen.

Einwendung 6: (OZ-0010)

1. Die vorgesehene Neupflanzung von Bäumen im gesamten Planungsgebiet scheint hauptsächlich auf den Grundstücken zugehörig Babenbergerstrasse 61, 61a, 63 und 63a vorgesehen. Auf dem Grundstück Babenbergerstrasse 63 ist jedoch (zZt.) keine Änderung des Baubestands/kein Neubau geplant. Ich ersuche um die Vorschreibung einer den Grundstücksflächen entsprechende Verteilung der Baumpflanzungen auf den Grundstücken des Plangebiets, die von einer Änderung des Baubestands betroffen sein werden.

2. Im Zuge der Bebauungsplanung ist eine Verkehrsberuhigung der Babenbergerstrasse erwünscht. Bereits jetzt kommt es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch KFZ- und Schwerverkehr (AVL-Parkplatz, Schrott Waltner, Schäcke Elektro Großhandel) mit dazugehöriger, hoher Schadstoff- und Lärmbelastung. Weiter wird die Babenbergerstrasse als Ausweichroute zum Bahnhofsgürtel genutzt, obwohl sie dafür zu schmal ist (kein Mittelstreifen). Die geplante, neue Tiefgarageneinfahrt für die Grundstücke 986/11 und 996 wird zu einer weiteren Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit noch höheren Belastungen führen. Ich ersuche daher um:

2.1 Die Planung einer zusätzlichen Zu- und Abfahrt für die geplanten Bürogebäude GSt 986/11 und 996 über die Zollgasse. Schon derzeit erfolgen die Zu- und Abfahrt zu dem bestehenden Gebäude über die Zollgasse.

2.2 Die Erweiterung der Blauen Zone auf die gesamte Babenbergerstrasse.

2.3 Die Einschränkung des Schwerverkehrs auf Zu- und Abfahrt, keine Durchfahrt, ausgenommen Öffentlicher Verkehr.

3. Ich ersuche um die Versetzung der geplanten, nördlichen Baugrenze auf dem Grundstück Babenbergerstrasse 61 soweit nach Süden, dass die Zufahrt zu Babenbergerstrasse 61a und 63a uneingeschränkt gewährleistet ist (z.B. von Einsatzfahrzeugen), ohne die Grundstücksgrenzen von Babenbergerstrasse 63 zu beeinträchtigen. Auch wäre ein Gehweg auf dieser Zufahrt wünschenswert.

4. Die vorgeschlagene Bebauungsplanung für die Liegenschaften Babenbergerstrasse 61, 61a und 63a - 989/1, 989/2, 991/, 993, 991/2, 992 und 995 sieht die Errichtung eines L-förmigen Gebäudes vor, dessen Abmessungen im Ostteil über die bisherige Bebauung hinausreicht. Dies führt zu einer erheblichen Einschränkung der Lebensqualität der Bewohner von Babenbergerstrasse 63. Der Garten wird von den Bewohnern in vielfältiger Weise intensiv genutzt (u.A. als Spielplatz, Grillplatz, Entspannungsoase). Die Grünflächen und Gärten der Liegenschaften Babenbergerstrasse 61, 61a und 63a sind die (optische) Fortsetzung dieses Rückzugsareals. Zusätzlich verliert das Grundstück Babenbergerstrasse 63 durch die vorgesehene Bebauung (mit Zurückversetzen des Gebäudes von der Grundstücksgrenze) im Norden den Schallschutz gegen den Bahnhofsgürtel und den Vershubbahnhof. Eine „Betonwüste“ auf den Nachbargrundstücken würde den Erholungswert des Gartens der Liegenschaft Babenbergerstrasse 63 stark schmälern. Ich ersuche um die Neubemessung der Baugrenzlinie, Verkleinerung des geplanten Gebäudeteils (Ost-Schenkel), sowie die Vorgabe von Baumpflanzungen in diesem Areal.

5. Ich ersuche um Änderungen im Bebauungsplan für die Babenbergerstrasse 63. Die Baugrenzlinie auf dem Grundstück Babenbergerstrasse 63 ist geringer als die laut Grundbuch verbaute Fläche ($28\text{ m} \times 12\text{ m} = 336\text{ m}^2$ zu 348 m^2). Dies hat Auswirkungen auf die maximal mögliche Anzahl von Geschossen im Rahmen der voll zustehenden Bebauungsdichte.

Einwendungsbehandlung:

Baumpflanzungen:

Im Planwerk wurden auf der Liegenschaft 2531/1, 2513/5 und 990/2 je eine verpflichtende Baupflanzung entfernt. Aufgrund der Bestandsituation (bestehende Baumpflanzungen, Einfahrt bzw. Gebäude) wurde die Anzahl der zu pflanzenden Bäume auf den genannten Liegenschaften reduziert.

Der Paragraph 7 wurde um einen Absatz ergänzt. Somit soll sichergestellt werden, dass auf der Dachfläche eine adäquate und attraktive Freifläche geschaffen wird.

§7(7) Je 150 m^2 Dachfläche des eingeschossigen Parkdecks ist ein mittelkroniger Baum (Baum 2. Ordnung) zu pflanzen.

Zufahrten

Aufgrund der Grundstücksgeometrie, sehr geringe Grundstückstiefe im Bereich der Zollgasse 3-5 und der bereits vorhandenen Tiefgaragenausfahrt im Bereich Zollgasse 9-7 in der umliegenden Nachbarschaft wurde die Zufahrt zum Areal 986/11 und 996 in der Babenbergerstraße belassen.

Blaue Zone und Verkehrsbeschränkungen/Babenbergerstraße

Die Erweiterung der Blauen Zone in der Babenbergerstraße, bzw. die Einschränkungen von Schwerverkehr kann nicht über das raumordnungsrechtliche Verfahren eines Bebauungsplanes geregelt werden.

Die Festlegungen des Bebauungsplanes können sich nur auf das Bauland innerhalb des Gültigkeitsbereiches beziehen.

Baugrenzlinien für die Liegenschaften 61, 61a und 63a

Im Zuge der Einwendungserledigungen wurden noch einmal alle gesetzlichen Parameter geprüft und eine neue Anordnung der Baugrenzlinien überlegt. Jedoch wurde nach Überprüfungen, der baugesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich Gebäude- und Grenzabstände, Belichtungssituationen, Bebauungsweisen zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien (Gewerbegebiet im Norden und Kerngebiet im Süden), dem unterschiedlichen Lärmgrenzwerten der unterschiedlichen Baulandkategorien entschieden die Baugrenzlinien nicht zu verändern.

Bebauungsdichte:

Für eine reine Wohnnutzung ist die maximale Bebauungsdichte mit 1,4 im Steiermärkischen Raumordnungsgesetz. Die von Ihnen genannte Liegenschaft wird ausschließlich als Wohnhaus genutzt. Der Flächenwidmungsplan gibt einen Bebauungsdichte-Rahmen von 0,8-2,0 vor.

Im Zuge der Einwendungserledigung wurde noch einmal überprüft ob eine Ausnutzung bis zum Maximalwert von 2,0 städtebaulich verträglich ist.

Nach Überprüfungen, der baugesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich Gebäude- und Grenzabstände, sowie dem Verhältnis von Freiflächen zu einer intensiveren Wohnnutzungen und unter Berücksichtigen der anderen Nachbarliegenschaften, wurde die fachliche Entscheidung getroffen, die Gebäude nicht um 1 oder 2-Geschosse zu erhöhen, um die Ausnutzung der Bebauungsdichte von 2,0 zu ermöglichen.

Einwendung 7: (OZ-0011)

Steiermärkische Landesregierung

Abteilung 14 – Wasserwirtschaft

Wartingergasse 43

8010 Graz

Zur Kundmachung der Stadt Graz vom April 2020 betreffend die Auflage des Bebauungsplanentwurfes 04.38.0 „Bahnhofgürtel – Babenbergerstraße - Zollgasse“ wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung, 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 bzw. dass auf eine funktionstüchtige Anlage zur Verbringung von Niederschlags- und Oberflächenwasser geachtet werden soll.

Einwendungsbehandlung:

Hinsichtlich der vorgebrachten Notwendigkeit eines Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept darf angemerkt werden, dass es sich bei der Bebauungsplanung um eine Rahmenplanung handelt und derartige Betrachtungen auf Ebene der Bebauungsplanung aufgrund fehlender Detailplanungen nicht erfolgen. Eine detaillierte Ausarbeitung von Oberflächenentwässerungskonzepten ist im Steiermärkischen Baugesetz vorgeschrieben und wird daher erst im Zuge der konkreten Projektplanung im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren umgesetzt.

Die Holding Graz Wasserwirtschaft ist gemäß Betriebsführungsvertrag berechtigt und verpflichtet die Stadt Graz in Angelegenheiten der Abwasserentsorgung zu vertreten und nimmt zur gegenständlichen Einwendung wie folgt Stellung:

„Wie im Schreiben der Holding Graz an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Wasserrecht, detailliert dargestellt, 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 8: (OZ-0012)

Als Miteigentümerin der Wohnung Babenbergerstraße 63/Tür3 ersuche ich Sie, bezugnehmend auf unser Telefongespräch vom 5.Mai 2020, mir schriftlich mitzuteilen, inwiefern der unveränderte und unversehrte Bestand unseres Gebäudes samt der gesamten dazugehörigen Gartenanlage Babenbergerstraße 63 hinsichtlich der in Aussicht gestellten Bauvorhaben (986/11 und 996 KG) rechtlich abgesichert ist. Außerdem möchte ich Sie fragen, ob der Zufahrtsweg zwischen Haus Nr.61 und 63 in seiner jetzigen Form auf jeden Fall erhalten bleibt, d. h. nicht etwa zu einer größeren und stärker frequentierten Zufahrt zum o.g. Bauprojekt umgewandelt werden kann.

Einwendungsbehandlung:

Der Zufahrtsweg zum Liegenschaft Babenbergerstraße 63a ist ein Privatweg, im Bebauungsplan wurden keine Regelungen hinsichtlich des Weges getroffen.

Der Bebauungsplan hat keinen Einfluss auf bestehende Grundgrenzen bzw. Besitzverhältnisse.

Der Garten der Liegenschaft Babenbergerstraße ist nicht betroffen. Im Falle einer Neubebauung der Liegenschaft sind Baumpflanzungen vorgeschrieben.

Einwendung 9: (OZ-0014)

Steiermärkische Landesregierung

Abteilung 16 – Referat Straßenbau u Verkehrswesen

Bahnhofgürtel 77

8020 Graz

Bezugnehmend auf die oben angeführte Bebauungsplan- Anhörung BP 04.38.0. vom 29.04.2020 (Fristverlängerung bis einschließlich 25.05.2020) wird von Seiten der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum aus verkehrstechnischer Sicht festgehalten, dass die verkehrstechnische Erschließung des gesamten Bebauungsplangebietes ausschließlich über die Babenbergerstraße erfolgen soll.

Dies unter der Begründung, dass der Bahnhofgürtel in diesem Straßenabschnitt bereits jetzt schon eine so hohe Verkehrsfrequenzen aufweist, dass einer Ausfahrt an dieser Stelle im Sinne der Sicherheit, Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs aus der Sicht der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum nicht zugestimmt werden kann.

Weiter wird jedoch angemerkt, dass an dieser Stelle des Bahnhofgürtels eine Zufahrt nur für Einsatzfahrzeuge möglich erscheint, welche jedoch mit einer Schrankenanlage gesichert sein muss, um sichergehen zu können, dass diese nur im Bedarf von den Einsatzfahrzeugen benützt werden kann.

Einwendungsbehandlung:

Die Hauptzu- und Ausfahrt für die Liegenschaften 986/11 und 996 sind im Plan von der Babenbergerstraße vorgesehen. Im Vor-Projekt ist eine gebäudeintegrierte Durchbindung möglich, somit kann in den Bahnhofgürtel ausgefahren werden. Diese Festlegung ist im Planwerk eingetragen. Eine Zufahrt vom Bahnhofgürtel ist nicht zulässig.

Der Bebauungsplan regelt keine Not- bzw. Einsatzwagenzufahrten.

Einwendung 10: (OZ-0015)

Steiermärkische Landesregierung

Abteilung 13 – Bau- und Raumordnung

Stempfergasse 7

8010 Graz

Zu dem dem ggst. Verfahren zu Grunde liegenden Bebauungsplanentwurf bestehen aus raumordnungsfachlicher Sicht folgende Einwendungen bzw. Mängel:

1. Gemäß § 41 (1) Z1 StROG 2010 sind in Bebauungsplänen als „Mindestinhalte“ ua. jedenfalls auch die Inhalte des Räumlichen Leitbildes (soweit darstellbar) ersichtlich zu machen. Diese werden in den Erläuterungen zum Teil angeführt, doch fehlt eine entsprechende Ersichtlichmachung im Wortlaut der Verordnung. Diese ist zu ergänzen.

2. Die Einschränkung, dass im Bereich der Grundstücke 986/11 und 996 keine Wohnnutzung zulässig ist, ist vertieft zu begründen.

3. Auch die konkrete Einschränkung der Gesamtzahl von Stellplätzen auf den Grundstücken 986/11 und 996 sowie der Entfall der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800m² sind entsprechend zu begründen.

4. Da im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans die Errichtung von Handelsbetrieben nicht ausgeschlossen wird, ist eine entsprechende Klarstellung hinsichtlich möglicher Einkaufszentren im Planungsgebiet erforderlich bzw. ist allenfalls im Wortlaut der Verordnung ein entsprechender Hinweis auf EZ-relevante Inhalte im Sinne des § 40 (4) Z2 StROG 2010 aufzunehmen.

5. Im Bestand wurden im östlichen Teil des Planungsgebietes ua. Gebäude mit Sattel- und Walmdächern errichtet. Diese im Gebiet bestehenden und augenscheinlich etwas steileren Dachformen werden nun durch die Festlegung von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 10° Neigung im Bebauungsplan grundsätzlich ausgeschlossen. Diesbezüglich sind ergänzende Erläuterungen erforderlich, wie diese Vorgaben bei Zu- und Umbauten (ua. Dachgeschoßausbauten) an diesen Bestandsobjekten anzuwenden sind. Derzeit werden im Bebauungsplan nur Regelungen für bestehende Gebäude außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen getroffen.

6. Im Bereich der Ausfahrt am Bahnhofgürtel ist in der Plandarstellung eine Freifläche festgelegt. Hier ist auch unter Berücksichtigung des Bestandes und im Sinne der Rechtssicherheit eine Überprüfung bzw. Anpassung der Abgrenzung der Freifläche in der Plandarstellung erforderlich. Auch im Bereich der bestehenden nördlichen Zufahrt bzw. der Stellplätze auf Höhe des Gewerbegebietes an der Babenbergerstraße ist eine Freifläche festgelegt, wobei hier zudem verpflichtende Baumpflanzungen vorgesehen sind. Auch in diesem Fall ist eine Überprüfung der Abgrenzungen der Freiflächen im Plan erforderlich bzw. ist gegebenen Falles ergänzend zu erläutern, wie diese Festlegungen unter Berücksichtigung des Bestandes in künftigen Verfahren anzuwenden sind.

7. Im Räumlichen Leitbild wird für die Bereichstypen Blockrandbebauung u. Geschoßwohnbau die Höhe von Werbeanlagen mit „Parapethöhe 1. OG bzw. max. Oberkante 5,00m“ festgelegt. Im Entwurf des Bebauungsplanes wird davon abweichend festgelegt, dass Werbeanlagen bis zu einer maximalen Oberkante von 7,00m an der Fassade montiert zulässig sind. Diesbezüglich ist eine Überprüfung und allenfalls die Bereinigung eines Widerspruches zum Räumlichen Leitbild erforderlich. In § 8 (3) wird zudem auf einen Zahlensturz bei den angeführten Grundstücksnummern hingewiesen.

8. Der westliche Teil des Bebauungsplangebietes ist im FWP 4.00 als Kerngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0.8-2.5, der überwiegende östliche Teil als Kerngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0.8-2.0 festgelegt. Im Erläuterungsbericht sind diesbezüglich Adaptierungen erforderlich.

9. Hinsichtlich der konkreten Lage und Ausstattung von Fahrradabstellplätzen erfolgen detaillierte Erläuterungen. Für die konkrete Umsetzung sind jedoch entsprechende Festlegungen im Wortlaut der Verordnung erforderlich und wären diese gegebenen Falles dort zu ergänzen.

10. Zur besseren Nachvollziehbarkeit von Festlegungen wird um die Beilage der in den Erläuterungen angeführten Vorplanungen ersucht.

Einwendungsbehandlung:

1.0 Räumliches Leitbild:

Die Inhalte des 1.0 Räumlichen Leitbildes sind im Erläuterungsbericht ausreichend dargelegt. Eine entsprechende Ersichtlichmachung im Wortlaut der Verordnung ist daher nicht angedacht.

Wohnnutzung:

Der Antragsteller wollte auf seinen Liegenschaften ein Bürogebäude errichten, um eine größere Flexibilität in der Festlegung der Baugrenzl意思en zu ermöglichen, wurde gleichzeitig die Wohnnutzung für diese beiden Liegenschaften ausgeschlossen.

Im Bebauungsplan ist in den weiteren Festlegungen (Baugrenzlinien, Baumpflanzungen, Parkierung, ...) ablesbar, wo eine schon bestehende Wohnnutzung abgesichert wurde und wo eine neuen großvolumige Nicht-Wohnnutzung etabliert werden soll.

Verpflichtung der PKW-Abstellflächen/Grundstücksgröße:

Erfahrungsmäßig haben Bauplätze unter 800 m² einen Grundstückszuschnitt, die die Errichtung einer Tiefgarage technisch nicht möglich machen.

Aus diesem Grund würde diese Bauplatzgrößen-Obergrenze als Standardwert für die Bebauungspläne in Graz festgelegt. Aus dem Gleichheitsgrundsatz und der Gleichbehandlung anderer Grundeigentümer wurde die Kenngröße nicht abgeändert.

Einkaufszentren:

Im übergeordnete Planungsinstrument - dem 4.0 Stadtentwicklungskonzept ist im Deckplan 5 geregelt, dass es für diese Liegenschaften keinen Einschränkungen der Verkaufsfläche gibt. Dies ist im Erläuterungsbericht erläutert. Eine zusätzliche Erwähnung in der Verordnung, somit eine „Doppelte Verordnung“ ist nicht vorgesehen.

Dachformen und Dachausbauten:

Für Gebäude innerhalb der Baugrenzlinien sind Zu- und Umbauten möglich, ebenso auch Umnutzungen wie z. B.: Dachbodenausbauten. Im Falle von Neubauten ist als Dachform das begrünte Flachdach umzusetzen.

Baumpflanzungen:

Im Planwerk wurden auf der Liegenschaft 2531/1, 2513/5 und 990/2 je eine verpflichtende Baupflanzung entfernt. Aufgrund der Bestandsituation (bestehende Baumpflanzungen, Einfahrt bzw. Gebäude) wurde die Anzahl der zu pflanzenden Bäume auf den genannten Liegenschaften reduziert.

Der Paragraph 7 wurde um einen Absatz ergänzt. Somit soll sichergestellt werden, dass auf der Dachfläche eine adäquate und attraktive Freifläche geschaffen wird.

§7(7) Je 150 m² Dachfläche des eingeschossigen Parkdecks ist ein mittelkroniger Baum (Baum 2. Ordnung) zu pflanzen.

Werbung:

Im Räumlichen Leitbild sind auch für die Werbeanlagen Ausnahmen festgelegt worden. Diese kommen ihr zur Anwendung, um einerseits bei überwiegender Nicht-Wohnnutzung sind Überschreitung der Größe und der Höhe zulässig. Des Weiteren kommt es zu den Festlegungen zu einer deutlichen Verbesserung im Ortsbild.

Flächenwidmungsplanausweisung:

Der Erläuterungsbericht wurde adaptiert.

Fahrradabstellplätze:

Der §6 Absatz 7 wurde um folgende Formulierung ergänzt:

Je angefangene 50 m² Büro- und Dienstleistungs-Nutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen.

Im Erläuterungsbericht ist angeführt, dass die Abstellflächen grundsätzlich fahrend erreichbar, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt im Nahbereich der Eingänge unterzubringen sind.

Vorstudien:

Die Vorstudien/Machbarkeitsstudie befinden sich im Eigentum des Antragstellers. Die Unterlagen wurden der Stadtplanung zur Kenntnis gebracht, die Bebauungsplan-Festlegen wurden jedoch auf einer städtebaulichen Fachexpertise erstellt und nicht auf Basis der Machbarkeitsstudie.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

VERORDNUNG:

§4(3) Für das Planungsgebiet sind 4 Höhenbezugspunkte festgelegt. (siehe Eintragung im Plan).

Für die vier-, sechs- und zweigeschossige Bebauung entlang der Zollgasse und Babenbergerstraße ist der Höhenbezugspunkt mit +364,30 festgelegt.

Für das Bestandsgebäude „Bahnhofgürtel 59“ ist der Höhenbezugspunkt mit +364,59 und für die „eingeschossige Bebauung im Hof“ ist der Höhenbezugspunkt mit +362,21 festgelegt.

Für die Liegenschaften „Babenbergerstraße 61, 61a, 63 und 63a“ ist der Höhenbezugspunkt mit +364,03 festgelegt.

Zum besseren Verständnis und um Missverständnissen vorzubeugen wurden die §4 (3) ergänzt. Es hat keinen Einfluss auf die Gebäudekubatur.

§6 (7) Je angefangene 40 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Je angefangene 50 m² Büro- und Dienstleistungs-Nutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen.

Im Beschluss wurde auch ein Schlüssel für Büro- und Dienstleistungs-Nutzflächen ergänzt. Für die Liegenschaften 986/11 und 996 KG Lend ist die Wohnnutzung ausgeschlossen.

§7(7) Je 150 m² Dachfläche des eingeschossigen Parkdecks ist ein mittelkroniger Baum (Baum 2. Ordnung) zu pflanzen.

Der Paragraph 7 wurde um einen Absatz ergänzt. Somit soll sichergestellt werden, dass auf der Dachfläche eine adäquate und attraktive Freifläche geschaffen wird.

PLANWERK:

Im Planwerk wurden auf der Liegenschaft 2531/1, 2513/5 und 990/2 je eine verpflichtende Baupflanzung entfernt. Aufgrund der Bestandsituation (bestehende Baumpflanzungen, Einfahrt bzw. Gebäude) wurde die Anzahl der zu pflanzenden Bäume auf den genannten Liegenschaften reduziert.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

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 4.02 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 04.38.0 Bebauungsplan „Bahnhofgürtel – Babenbergerstraße – Zollgasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht, und
2. die Einwendungserledigungen, und

Die Bearbeiterin:

DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

(elektronisch unterschrieben)

Der Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger

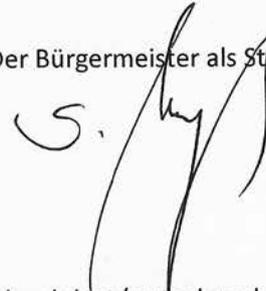
(elektronisch unterschrieben)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle

(elektronisch unterschrieben)

Der Bürgermeister als Stadtsenatsreferent:



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

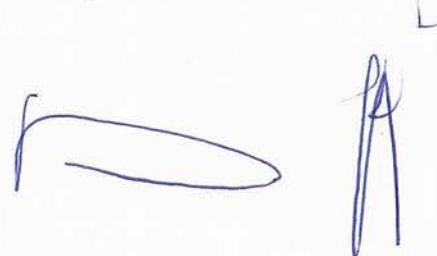
Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

am.....14.6.2023.....

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 18.6.2020

Der/die Schriftführerin:



Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: nein, weil Anhörungsverfahren
- 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 Lend wurde gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 04.38.0 Bebauungsplan zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat keine Stellungnahme abgegeben.

	Signiert von	Mahr Elisabeth
	Zertifikat	CN=Mahr Elisabeth,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2020-06-05T07:36:35+02:00
	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	2020-06-05T09:52:08+02:00
	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	2020-06-05T16:21:40+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

GZ.: A14 – 049664/2019/0016

Der Schriftführer: 

04.38.0 Bebauungsplan

„Bahnhofgürtel – Babenbergerstraße – Zollgasse“
IV.Bez., KG Lend

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 18. Juni 2020, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 04.38.0 Bebauungsplan „Bahnhofgürtel – Babenbergerstraße – Zollgasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 06/2020 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs. des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 11/2020 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
geschlossene Bebauung
- (2) Für die Liegenschaften 986/11 und 996 KG Lend wird die Wohnnutzung ausgeschlossen.

§ 3 BAUGRENZLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN

- (1) Im Plan sind die Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Fahrradabstellplätze, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Balkone und Erker dürfen nicht über die straßenseitigen Baugrenzlinien vortreten.
- (4) Hofseitige Balkone dürfen maximal 2,00 m über die Baugrenzlinie vortreten.
- (5) Balkone dürfen über die Höhenzonierungslinie maximal 2,00 m vortreten.

Bestandteil des Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer: *R*

§ 4 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER

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

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:
1 G (Parkdeck)	max. 5,00 m
2 G	max. 6,50 m
4 G	max. 16,80 m
6 G	max. 24,50 m

- (2) Für das Bestandsgebäude „Bahnhofgürtel 59“ sind die Gebäudehöhen im Planwerk eingetragen.
- (3) Für das Planungsgebiet sind 4 Höhenbezugspunkte festgelegt. (siehe Eintragung im Plan).
Für die vier-, sechs- und zweigeschossige Bebauung entlang der Zollgasse und Babenbergerstraße ist der Höhenbezugspunkt mit +364,30 festgelegt.
Für das Bestandsgebäude „Bahnhofgürtel 59“ ist der Höhenbezugspunkt mit +364,59 und für die „eingeschossige Bebauung im Hof“ ist der Höhenbezugspunkt mit +362,21 festgelegt.
Für die Liegenschaften „Babenbergerstraße 61, 61a, 63 und 63a“ ist der Höhenbezugspunkt mit +364,03 festgelegt.
- (4) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (5) Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.
- (6) Flachdächer und flach geneigte Dächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 8 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachflächen pro Bauplatz.
- (7) Haustechnikanlagen sind mindestens 3,00 m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 5 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Entlang der Zollgasse sind mind. 10 % der straßen- und 15% hofseitigen Fassadenflächen mit mind. 4,0 m tiefen Rücksprünge (Freibereichen) über mindestens 3 Geschosse auszubilden.
- (2) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.
- (3) Bei hofseitigen Balkonen ist die Tiefe des Balkons als Mindestabstand zu den seitlichen Nachbargrundgrenzen einzuhalten.
- (4) Balkone dürfen über die Höhenzonierungslinie maximal 2.00 m vortreten.

§ 6 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert, in Hochgaragen und innerhalb der Baugrenzl意思en im Freien zu errichten.
- (2) Für die Liegenschaften 986/11 und 996 KG Lend ist die Zufahrt und Ausfahrt in der Babenbergerstraße festgelegt. Eine zusätzliche Ausfahrt für PKWs ist am Bahnhofsgürtel festgelegt. (siehe Eintragung im Plan)
- (3) Für die Liegenschaften 986/11 und 996 KG Lend ist die Gesamtzahl der PKW-Anzahl mit 256 Stellplätzen begrenzt.
- (4) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.
- (5) Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.
- (6) Die Pkw - Abstellplätze gemäß Abs.1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (7) Je angefangene 40 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Je angefangene 50 m² Büro- und Dienstleistungs-Nutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen.
- (8) Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.

§ 7 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

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

Pflanzungen, Bäume

- (3) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (4) 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.
- (5) Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt

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

Straßenseitig kann der Baumachsabstand zum aufgehenden Mauerwerk auf mind. 4,5m reduziert werden.
- (6) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (7) Je 150 m² Dachfläche des eingeschossigen Parkdecks ist ein mittelkroniger Baum (Baum 2. Ordnung) zu pflanzen.

PKW-Abstellflächen

- (8) Die Decke über dem eingeschossigen Bauteil des Parkdecks ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe zu überdecken.
- (9) Bei Abstellplätzen im Freien ist je maximal 5 PKW-Abstellplätze, ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Geländeveränderungen

- (10) Stützmauern sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen.
- (11) Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatige Steinen sind unzulässig.

Sonstiges

- (12) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan einzureichen.

§ 8 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich, bis zu einer maximalen Oberkante von 7,00 m, an der Fassade montiert zulässig.
- (2) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 5m² Fläche sind unzulässig, ausgenommen Werbepylone.
- (3) Für die Liegenschaften 986/11 und 966 KG Lend werden insgesamt zwei freistehender Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 6,00 m zulässig.
- (4) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Sofern dies der besondere Verwendungszweck eines Gebäudes oder Gebäudeteils gebietet (z.B. Kindergarten...) sind Einfriedungen ... zulässig.

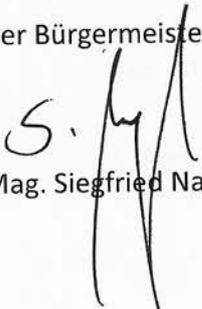
§ 9 BESTEHENDE GEBÄUDE

Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten und Instandhaltungsarbeiten zulässig.

§ 10 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 2. Juli 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.: A14 – 049664/2019/0016

Bearbeiter: DIⁱⁿ Elisabeth Mahr

04.38.0 Bebauungsplan

„Bahnhofgürtel – Babenbergerstraße – Zollgasse“
IV. Bez., KG Lend

Graz, 18.06.2020

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Der Eigentümer (P. Kovac & Co Gesellschaft m.b.H.) der Liegenschaften 986/11 und 996 KG63104 Lend hat um die Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht. Das Planungsgebiet umfasst auch noch folgende Grundstücke 2513/1, 2513/5, 989/1, 989/2, 990/2, 991/1, 991/2, 995, 993 und 994 KG 63104 Lend.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von 10.481 m² auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** ist die Liegenschaft 986/11 als „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 -2,5 ausgewiesen, die restlichen Liegenschaften als „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 – 2,0 ausgewiesen. Lediglich die Liegenschaften mit der Bezeichnung 986/11, 2513/1 und 2513/5, KG Lend sind als „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5-2,5 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 der überwiegende Teil der Liegenschaften im Bereich mit zwei Funktionen „Wohnen hoher Dichte“ überlagert mit „Zentrum“. Lediglich die Liegenschaften mit der Bezeichnung 2513/1 und 2513/5, KG Lend sind als „Industrie und Gewerbegebiet“ überlagert mit „Wohnen hoher Dichte“ ausgewiesen.

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:

- Bürohauskonzept Bahnhofgürtel, Architekturbüro Deutschmann und Architekturbüro Kampits & Gamerith
- Verkehrsgutachten DI Rudolf Fruhmann
- Verkehrsplanerische Stellungnahme der Abteilung für Verkehrsplanung der Stadt Graz
- Stellungnahme der Holding Graz, betreffend Bushaltestelle

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

2. Verfahren

ANHÖRUNG

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden und der daran angrenzenden Grundstücke wurden bis zum 13. Mai 2020 angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

Das Anhörungsverfahren wurde gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010 durchgeführt. Aufgrund des Steiermärkischen Covid-19-Fristengesetz, LGBl. 35/2020 wurde die Anhörungsfrist verlängert. Üblicherweise beträgt die Anhörungsfrist ca. 10-14 Tage, aufgrund der aktuellen Situation wurden die Anhörungsschreiben am 24. April 2020 versendet. Die Anhörungsfrist dauerte bis einschließlich 13. Mai 2020. Somit betrug die Anhörungsdauer insgesamt fast 3 Wochen.

Während der Anhörungsfrist erfolgte zu den Parteienverkehrszeiten im Stadtplanungsamt eine Auskunft- und Beratungstätigkeit, sowie wie die Möglichkeit telefonsicher Anfragen. Innerhalb der Anhörungsfrist konnten Stellungnahmen schriftlich und begründet beim Stadtplanungsamt bekanntgegeben werden.

Während der Anhörungsfrist langten 10 Einwendungen im Stadtplanungsamt ein.

Zwischen Auflageentwurf und Beschlussfassung wurden folgende Änderungen vorgenommen:
Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 04.38.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§4(3) Für das Planungsgebiet sind 4 Höhenbezugspunkte festgelegt. (siehe Eintragung im Plan).
Für die vier-, sechs- und zweigeschossige Bebauung entlang der Zollgasse und Babenbergerstraße ist der Höhenbezugspunkt mit +364,30 festgelegt.

Für das Bestandsgebäude „Bahnhofgürtel 59“ ist der Höhenbezugspunkt mit +364,59 und für die „eingeschossige Bebauung im Hof“ ist der Höhenbezugspunkt mit +362,21 festgelegt.

Für die Liegenschaften „Babenbergerstraße 61, 61a, 63 und 63a“ ist der Höhenbezugspunkt mit +364,03 festgelegt.

Zum besseren Verständnis und um Missverständnissen vorzubeugen wurden die §4 (3) ergänzt. Es hat keinen Einfluss auf die Gebäudekubatur.

§6 (7) Je angefangene 40 m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
Je angefangene 50 m² Büro- und Dienstleistungs-Nutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen.
Davon sind ca. 15 % für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen.

Im Beschluss wurde auch ein Schlüssel für Büro- und Dienstleistungs-Nutzflächen ergänzt. Für die Liegenschaften 986/11 und 996 KG Lend ist die Wohnnutzung ausgeschlossen.

§7(7) Je 150 m² Dachfläche des eingeschossigen Parkdecks ist ein mittelkroniger Baum (Baum 2. Ordnung) zu pflanzen.

Der Paragraph 7 wurde um einen Absatz ergänzt. Somit soll sichergestellt werden, dass auf der Dachfläche eine adäquate und attraktive Freifläche geschaffen wird.

PLANWERK:

Im Planwerk wurden auf der Liegenschaft 2531/1, 2513/5 und 990/2 je eine verpflichtende Baupflanzung entfernt. Aufgrund der Bestandsituation (bestehende Baumpflanzungen, Einfahrt bzw. Gebäude) wurde die Anzahl der zu pflanzenden Bäume auf den genannten Liegenschaften reduziert.

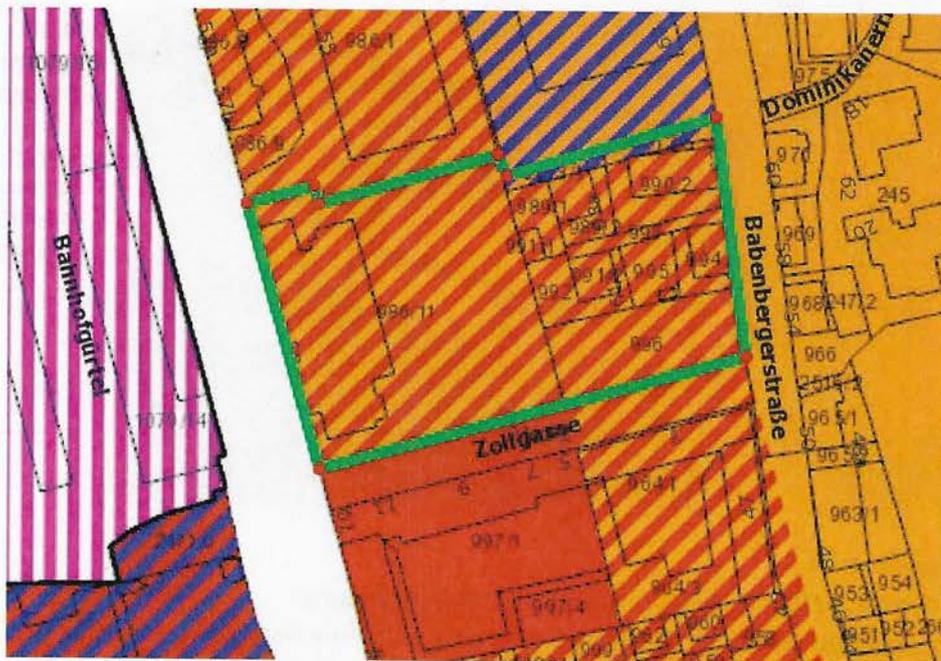
Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

3. Planungsgebiet

GROSSRÄUMIGE - PLANERISCHE FESTLEGUNGEN

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzept** i.d.G.F. liegt der überwiegende Teil der Liegenschaften im Bereich mit zwei Funktionen „Wohnen hoher Dichte“ überlagert mit „Zentrum“. Lediglich die Liegenschaften mit der Bezeichnung 2513/1 und 2513/5, KG Lend sind als „Industrie und Gewerbegebiet“ überlagert mit „Wohnen hoher Dichte“ ausgewiesen.



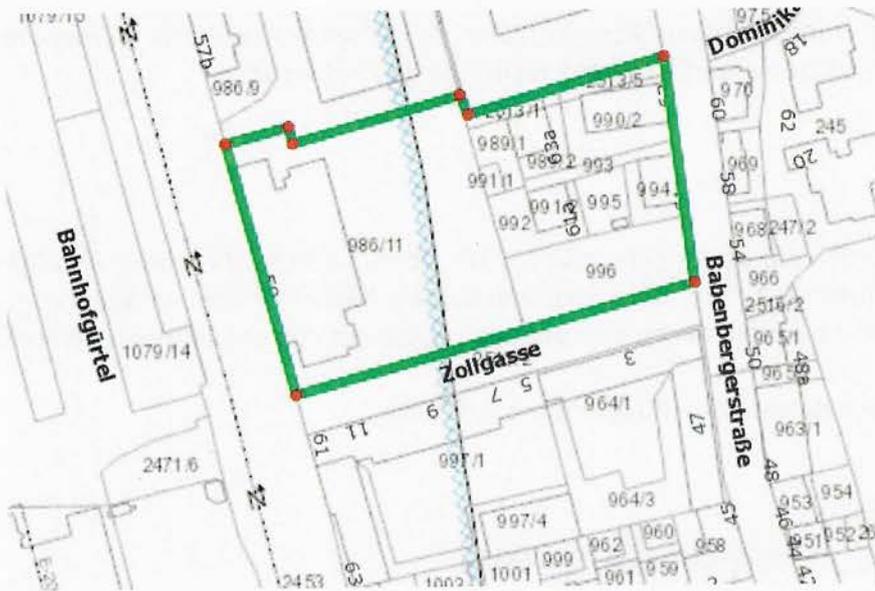
Auszug aus dem
Entwicklungsplan
des 4.0
Stadtentwicklungs-
konzeptes (idgF)

Die grüne
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
Der Bauplatz liegt innerhalb der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):
Der westliche Teil des Planungsgebietes liegt im Grundwasserschongebiet 1.



Auszug aus dem
Deckplan 2 zum
4.0
Stadtentwicklungs-
konzept (idgF).

Die grüne
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

- Sicherheitszone Flughafen Graz Thalerhof
- Verkehr (Deckplan 3):



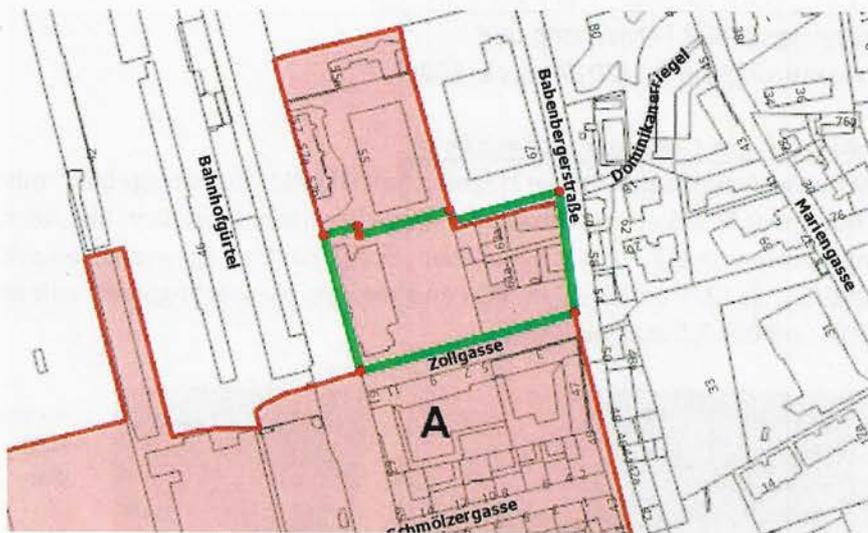
Auszug aus dem
Deckplan 3 zum
4.0
Stadtentwicklungs-
konzept (idgF).

Die grüne
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

Kategorie 4:
„Städtische Bedienqualität mit zeitlicher Einschränkung“
Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln

Innerhalb des 1000 m Einzugsbereiches des Hauptbahnhofes.

- Einkaufszentren (Deckplan 5):
Kategorie A: Keine Flächenbeschränkung für Einkaufszentren (maximale Verkaufsfläche für Lebensmittel 5.000 m²).



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

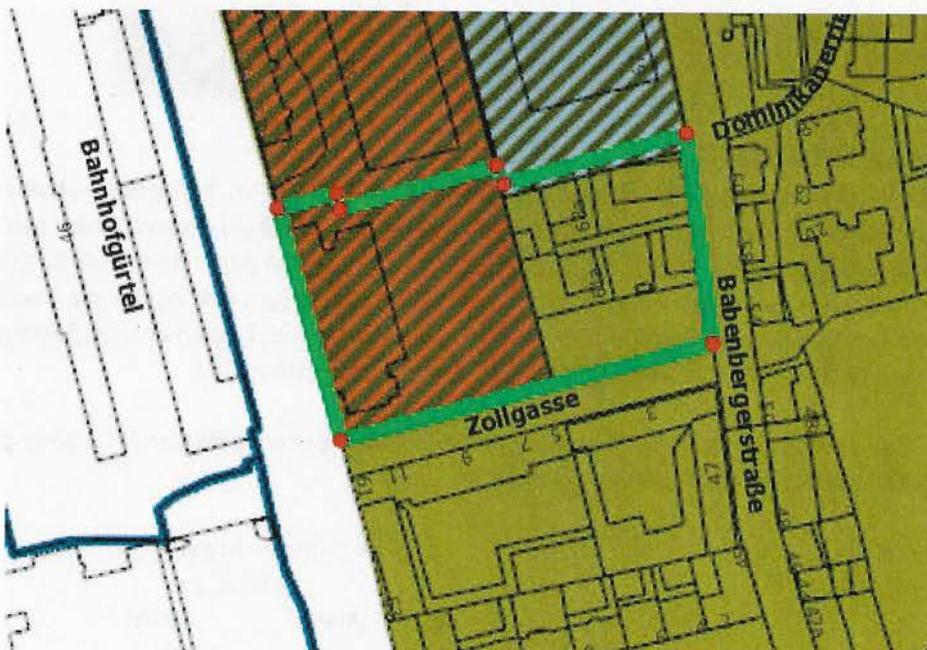
Die grüne
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

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

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam)

Im westlichen Teil des Planungsgebiet ist „Blockrandbebauung/Geschoßbau“ ausgewiesen, der östliche Teil des Planungsgebietes liegt im Bereichstyp „Blockrandbebauung“.

Beide Bereichstypen liegen im „Teilraum Nr. 3 (Murvorstadt Lend-Gries)“



Auszug aus dem 1.0
Räumlichen Leitbild.

Die grüne
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

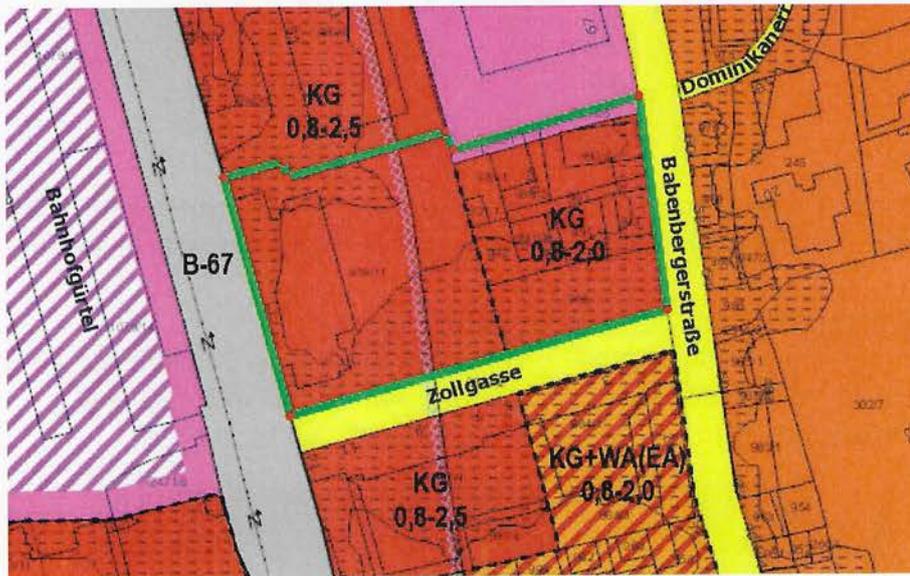
Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes.

- Lage zur Straße: straßenraumbildend, straßenraumbegleitend
- Zulässige Formen der Parkierung: Tiefgarage oder in Gebäude integriert.
- Sonstige Festlegungen: Ausschluss von offenen Erschließungen.

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

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan** ist die Liegenschaft 986/11 als „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 -2,5 ausgewiesen, die restlichen Liegenschaften als „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8 – 2,0 ausgewiesen. Lediglich die Liegenschaften mit der Bezeichnung 986/11, 2513/1 und 2513/5, KG Lend sind als „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5-2,5 ausgewiesen.



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungs-
plan.

Die grüne
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

- (1) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen im Einflussbereich des Flughafens Graz – Thalerhof, die gem. Plandarstellung innerhalb des 60 dB (A) Dauerschallpegels liegen.
- (2) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden bei Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden bei Schienenverkehr – überschritten wird.

Gem. ÖAL Richtlinie Nr. 36/1997 und Ergänzungen 2001 gelten je Baulandkategorie gem. § 30StROG 2010 folgende Planungsrichtwerte.

Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010	Planungsrichtwert dB LA, eq		
	Tag	Abend	Nacht
Kerngebiete	60	55	50

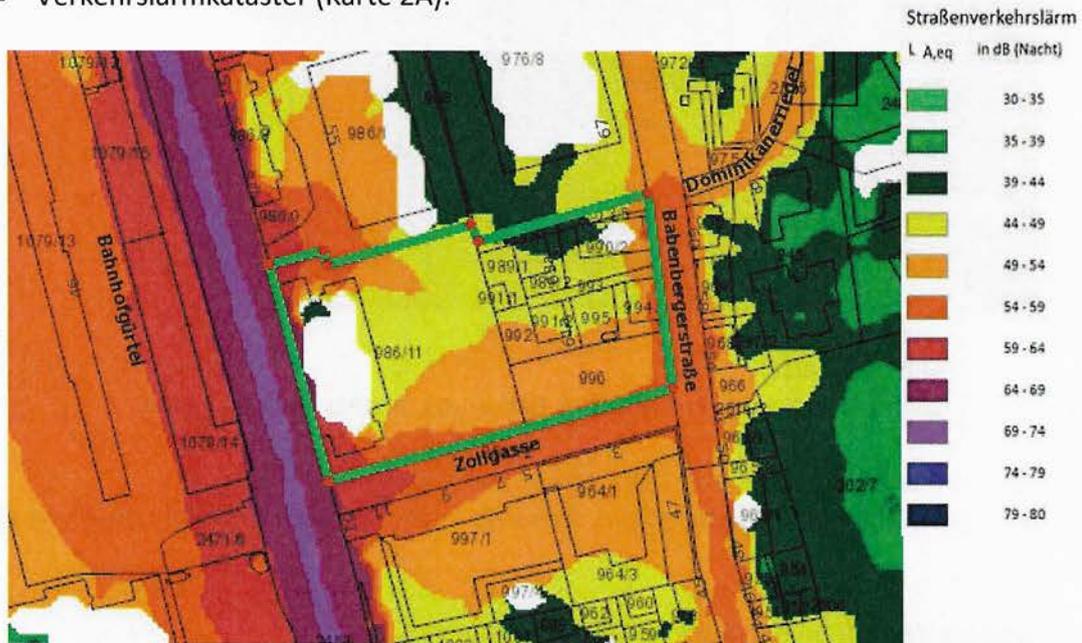
Deckpläne:

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
Bebauungsplanpflicht
- 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.

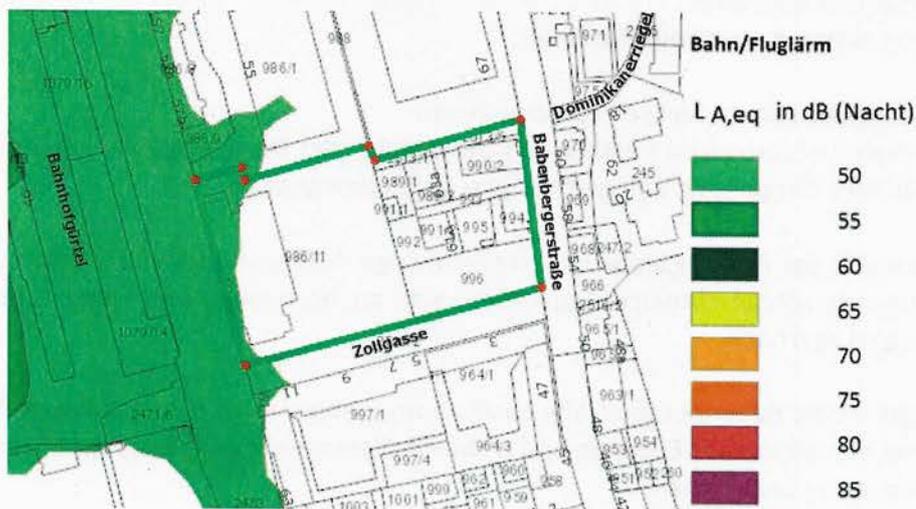
Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Bereits im kommunalen Entsorgungsbereich
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):



Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die grüne Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Verkehrslärmkataster (Karte 2B):



Auszug aus der Karte 2B zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die grüne Umrandung bezeichnet das Planungsgebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):
Der westliche Teil des Planungsgebietes liegt im Grundwasserschongebiet 1.

Stadtklimaanalyse:



Auszug aus der
Klimatop-Karte.

Die grüne
Umrandung
bezeichnet das
Planungsgebiet.

- Klimatopkarte:
Wärmeinselbereich mit dichter Bebauung, nachts Murtalabwind
- Planerische Hinweise der Stadtklimaanalyse:
Straßen und Höfe begrünen, Parks als Auflockerung, Flächenentsiegelung durchführen.

weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:

- Grazer Baumschutzverordnung idgF.
- Situierung und Umgebung

Das Planungsgebiet liegt direkt am Bahnhofgürtel (Landesstraße). Dieser ist die wichtigste Nord-Südverbindung neben dem Plabutschunnel.

Die Umgebung ist als sehr heterogen zu bezeichnen.

Westlich des Bahnhofgürtel und westlich und südwestlich des Planungsgebiet ist der Straßenraum von Plakatwänden, Zäunen und eingeschossigen Gebäuden geprägt.

Im Norden schließt das Planungsgebiet mehrgeschossige Wohngebäude (5-Geschossiges Wohnhaus bzw. ein achtgeschossiges Studentenheim) an, beziehungsweise eine ein-bis zweigeschossige Lagerhalle.

Im Osten begrenzt die Babenbergerstraße das Planungsgebiet. Auch hier sind hauptsächlich Wohngebäude, verschiedener Epochen und Höhenstaffelungen vorhanden, Auch die Dachformen sind als heterogen zu bezeichnen.

Im Süden verläuft die Zollgasse. In Teilbereichen sind im Straßenraum Baumpflanzungen vorhanden. Südlich der Zollgasse schließt eine Blockrandbebauung mit großer Hofbildung an. Die Geschossigkeit schwankt zwischen fünf- und sieben Geschossen.

Weiter südlich am Schnittpunkt der beiden aus dem Stadtzentrum nach Westen führenden Hauptverkehrsadern Annenstraße und Keplerstraße mit dem Bahnhofsgürtel konzentrieren sich Verwaltungs-, Handels-, Hotel- und Büronutzungen ("Kerngebiet" 0,5 – 2,5), die baulich als großvolumige Baukörper mit Traufenhöhen von i.d.R. 19 bis 23 m - mit mehreren Einzelgebäuden über 30 m und dem Bauamtsgebäude als solitärem Hochhaus - manifest werden.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben. Zwischen der Liegenschaften 986/1 und 2513/1, 989/1, 991/1, 992 gibt einen Geländesprung.

Die Grundstücke weisen eine Bestockung auf.

Das Planungsgebiet ist teilweise bebaut bzw. wird als Parkplatz genutzt.

- Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell sehr gut erschlossen.

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

Nächstgelegene Schulen:

VS Gabelsbergerstraße, Gabelsbergerstraße 1, 8020 Graz	Entfernung ca. 900 m
VS Graz- Hirten, Am Fröbelpark 1, 8020 Graz	Entfernung ca. 750 m
NMS Graz-Kepler, Keplerstraße 52, 8020 Graz	Entfernung ca. 850 m
NMS Graz – Fröbel, Am Fröblpark 1, 8020 Graz	Entfernung ca. 750 m
BRG Keplerstraße, Keplerstraße 1, 8020 Graz	Entfernung ca. 1300 m
HBLW Schrödinger, Schrödingerstraße 5, 8020 Graz	Entfernung ca. 500 m
Modellschule Graz, Fröbelgasse 28, 8020 Graz	Entfernung ca. 830 m

Nächstgelegener Kindergarten:

WIKI Kinderkrippe Babenbergerstraße, Babenberger Straße 38,8020 Graz	Entfernung ca. 130 m
WIKI Kinderkrippe Ghegagasse. Ghegagasse 14, 8020 Graz	Entfernung ca. 150 m
GIP Kinderkrippe Papiermühlgasse, Papiermühlgasse 18, 8020 Graz	Entfernung ca. 550 m
WIKI Kindergarten Babenbergerstraße, Babenberger Straße 38,8020 Graz	Entfernung ca. 130 m
WIKI Kindergarten Ghegagasse. Ghegagasse 14, 8020 Graz	Entfernung ca. 150 m
Caritas Marienkindergarten, Mariengasse 13, 8020 Graz	Entfernung ca. 650 m
Kinderbetreuungsverein Glockenspiel, Keplerstraße 88, 8020 Graz	Entfernung ca. 600 m

- Erschließung/Verkehr

Das Planungsgebiet liegt an drei öffentlichen Straßen: Bahnhofgürtel (Landesstraße), Zollgasse (Gemeindestraße) und Babenberger Straße (Gemeindestraße).

Kategorie 4:

„Städtische Bedienqualität mit zeitlicher Einschränkung“

Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln

Innerhalb des 1000 m Einzugsbereiches des Hauptbahnhofes.

- Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten.

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

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

Der Städtebauliche Ansatz verfolgt die Intention einer weitgehend geschlossenen Blockrandbebauung entlang des Bahnhofgürtels, der Zollgasse und der Babenbergerstraße, dies zeigt sich als gegliederter Baukörper, der im Westen an das bestehende B59 Bürocenter mit sechs Geschossen anschließt und entlang der Zollgasse die Höhe in Richtung Osten zurücknimmt, um mit einem Knick an der Kreuzung Zollgasse/Babenbergerstrasse Richtung Norden fortzusetzen und zu einer zukünftigen Blockrandbebauung in nördlicher Richtung überzuleiten.

Das Bestandsgebäude „Babenbergerstraße 63“ wird in seine Kontur im Bebauungsplan abgebildet.

Zu § 2 Bauungsweise, Nutzungen

Es wurde die offene gekuppelte und geschlossene Bauweise festgelegt.

Für die Liegenschaften 986/11 und 996 KG Lend wird die Wohnnutzung ausgeschlossen. Am Bauplatz soll ein Bürogebäude errichtet werden.

Der Antragsteller wollte auf seinen Liegenschaften ein Bürogebäude errichten, um eine größere Flexibilität in der Festlegung der Baugrenzl原因en zu ermöglichen, wurde gleichzeitig die Wohnnutzung für diese beiden Liegenschaften ausgeschlossen.

Zu § 3 Baugrenzl原因en, Baufluchtlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzl原因en festgelegt.

Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzl原因en so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. Auch für die zukünftige Bauung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtwegl原因en, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen. Der bestehende Parkplatz soll durch ein teilweise tiefergesetztes Parkdeck ersetzt werden. Die Decke des Parkdecks muss intensiv begrünt werden. (70 cm Vegetationsschicht).

Zu § 4 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer

Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschossanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

Geschoßanzahl:	Gebäudehöhe:
1 G (Parkdeck)	max. 5,00 m
2G	max. 6,50 m
4 G	max. 16,80 m
6 G	max. 24,50 m

Für das Bestandsgebäude „Bahnhofgürtel 59“ sind die Gebäudehöhen im Planwerk eingetragen.

Für das Planungsgebiet sind 4 Höhenbezugspunkte festgelegt. (siehe Eintragung im Plan).

Das Planungsareal ist annähernd eben, zwischen der Liegenschaften 986/1 und 2513/1, 989/1, 991/1, 992 gibt einen Geländesprung.

Für die Bebauung entlang der Zollgasse und Babenbergerstraße ist der Höhenbezugspunkt mit +364,30 festgelegt.

Für das Bestandsgebäude „Bahnhofgürtel 59“ ist der Höhenbezugspunkt mit +364,59 und für die „eingeschossige Bebauung im Hof“ ist der Höhenbezugspunkt mit +362,21 festgelegt.

Für die Liegenschaften „Babenbergerstraße 61, 61a, 63 und 63a“ ist der Höhenbezugspunkt mit +364,03 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 - 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 (5) wird die Höhenentwicklung der Anlage beschränkt um die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes zu sichern.

Zu §5 Formale Gestaltung von Gebäuden

Ziel der Festlegung zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung der architektonischen und straßenräumlichen Qualität des Vorprojektes.

Die Festlegung von Öffnungen der Fassadenflächen von mind. 10 % straßenseitig und mind. 15 % hofseitig stellt im Wesentlichen eine zentrale Gestaltungsidee dar um das Erscheinungsbild der Fassade im Straßenraum räumlich zu strukturieren.

Zu §8 Sonstiges

Die Festlegungen für die Werbeanlagen wurden aus den Bestimmungen des 1.0 Räumlichen Leitbildes abgeleitet.

Die Festlegungen gelten nur für neue Werbeanlagen, in bestehende Bewilligungen wird nicht eingegriffen. Im Bestand sind am Gebäude Bahnhofgürtel bereits Werbemaßnahmen vorhaben, die den strengen Bebauungsplanfestlegungen nicht entsprechen würden.

Die Festlegung zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) soll hohe, den Ausblick einengende Situationen vermeiden und damit eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit den räumlichen Wirkungen sichern. Ausgenommen sind allfällige Kinder- u. Altenbetreuungseinrichtungen, da diese als institutionelle Einrichtungen im öffentlichen Interesse zu werten sind.

Zu §9 Bestehende Gebäude

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen, sind Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, nicht jedoch Zubauten. Unter Zubau ist jegliche Art von baulicher Anlage zu verstehen.

Für Gebäude innerhalb der Baugrenzlinien sind Zu- und Umbauten möglich, ebenso auch Umnutzungen wie z. B.: Dachbodenausbauten. Im Falle von Neubauten ist als Dachform das begrünte Flachdach umzusetzen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN (siehe dazu § 6der VO)

Zufahrten (siehe dazu §6 (2))

Das Planungsgebiet liegt an drei öffentlichen Straßen: Bahnhofgürtel (Landesstraße), Zollgasse (Gemeindestraße) und Babenberger Straße (Gemeindestraße).

Für die Liegenschaften 986/11 und 996 KG Lend ist die Zufahrt und Ausfahrt in der Babenbergerstraße festgelegt. Eine zusätzliche Ausfahrt für PKWs ist am Bahnhofgürtel festgelegt. (siehe Eintragung im Plan).

Für die restlichen Liegenschaften an der Babenberger Straße sind prinzipiell die bestehenden Zufahrten zu nutzen, beziehungsweise im Falle von Neubauten in Abstimmung mit den zuständigen Stellen einzureichen.

Im Bebauungsplan werden keine Aussagen über Not- bzw. Einsatzfahrzeuge und Anlieferungs-Zufahrten getroffen. Diese sind mit den zuständigen Stellen (Land Steiermark), Stadt Graz im Detail im Zuge des Baubewilligungsverfahrens abzustimmen.

Ruhender Verkehr (siehe dazu §6 (1, 3-6))

Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen, im Gebäude integriert, in Hochgaragen und innerhalb der Baugrenzlinsen im Freien zu errichten. Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.

Die Pkw - Abstellplätze gemäß Abs.1 können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.

Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 800 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes.

Für die Liegenschaften 986/11 und 996 KG Lend ist die Gesamtzahl der PKW-Anzahl mit 256 Stellplätzen begrenzt.

Zu § 6 (7 und 8) Fahrradabstellplätze

Fahrradabstellplätze sind in einem Ausmaß von 1 Stellplatz je 40 m² Wohnnutzfläche zu errichten, davon sind 15 % für Besucher anzuordnen. Je angefangene 50 m² Büro- und Dienstleistungs-Nutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für BesucherInnen frei zugänglich auszuführen.

Abstellflächen sind grundsätzlich fahrend erreichbar, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt im Nahbereich der Eingänge unterzubringen.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG (siehe dazu § 7 der VO)

Zu § 8 (1-7, 9) Baupflanzungen

Im Bebauungsplan wurden mittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung) 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 in Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung Grünraum und Gewässer immer hitzeresistente 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.

Je 150 m² Dachfläche des eingeschossigen Parkdecks ist ein mittelkroniger Baum (Baum 2. Ordnung) zu pflanzen.

Zu § 8 (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 §8 (13) 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. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 u. 10 der VO)

- Der 04.38.0 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	2020-06-05T09:52:11+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

Bestandteil des
Gemeinderatsbeschlusses

Der Schriftführer:



04.38.0 BEBAUUNGSPLAN
"BAHNHOFGÜRTEL-BABENBERGERSTRASSE
-ZOLLGASSE"
 A14_049664/2019

	Abgrenzung des Gültigkeitsbereiches
INHALT DES 4.0 FLÄCHENWIDMUNGSPLANES DER LHST GRAZ	
	KG Kerngebiet
0,8 - 2,0	Mindest- und Maximalwert der Bebauungsdichte
	Grenze zwischen unterschiedlichen Baulandkategorien
	Grundwasserschongebiet

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES GEM. STROG 2010 §40 §41		
	Baugrenzlinie	Bebauung
	Grenze unterschiedlicher Höhenzonen	
GH.max.: 18,00m	max. Gebäudehöhe	
6G	Geschoßanzahl	
TG	Tiefgarage (ungefähre Lage)	
	Ausfahrt	
	⊕ +364,59	Höhenbezugspunkt
	Straßenfluchtlinie	Verkehrsflächen
(G)	Gemeindestraße	
(L)	Landesstraße	
	Freifläche	Freiflächen
	Neue Laubbaumpflanzung, großkronig (2.Ordnung, ungefähre Standorte)	

DARSTELLUNG DER BESTANDSOBJEKTE	
	25a Gebäudebestand (Kataster) mit Hausnummer
	25a Gebäudebestand (Luftbildauswertung)

DARSTELLUNG DER BESTANDBÄUME (Kronendurchmesser bzw. Umrisse aus Luftbildauswertung)	
	Baum bzw. Baumgruppen innerhalb des Planungsgebietes
	Baum bzw. Baumgruppen außerhalb des Planungsgebietes

STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN
 Fläche des Planungsgebietes ca. 10.481 m²

Maßstab: 1:1.000

04.38.0 BEBAUUNGSPLAN "BAHNHOFGÜRTEL-BABENBERGERSTRASSE -ZOLLGASSE" A14_049664/2019		STADT GRAZ STADTPLANUNG
Datum: Juni 2020	FÜR DEN GEMEINDERAT:	
Inhaltliche Bearbeitung: DI Elisabeth MAHR	DI Bernhard INNERING	
Digitale Bearbeitung: Armin LANG		
Digitale Bearbeitung:		
AUFLAGE VON	BIS	
BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM:		
RECHTSWIRKSAM AB:		
PLANVORLAGE (Kataster und Luftbildauswertung): Stadtvermessungsamt		