

## 06.34.0 Bebauungsplan

„Conrad-von-Hötzendorf-Straße – Evangelimanngasse –  
Johann-Sebastian-Bach-Gasse“  
VI. Bez., KG Jakomini

Graz, 03.07.2025

## Beschluss

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage

Nach Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens für die Liegenschaften entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße (im Bereich zwischen der Kreuzung mit der Jauerburggasse bis zur Bestandsbebauung am Bertha-von-Suttner-Platz) ersucht die C-v-H 151 Projekt GmbH & Co KG als Eigentümer:in der Liegenschaft Nr. 2242/1; KG Jakomini um die Erstellung eines Bebauungsplanes für den Abschnitt südlich der Kreuzung mit der Evangelimanngasse.

Dieses Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von rd. 14.750 m<sup>2</sup> auf.

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

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

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor:

- Wettbewerbsergebnis des zweistufigen Realisierungswettbewerbs – Siegerprojekt:  
Architekturbüro *Arch. DI Helmut Zieseritsch ZT GmbH* und Landschaftsplanung *Koala Landschaftsarchitektur*

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

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

### 2. Verfahren

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 13. November 2024 über die beabsichtigte Auflage des 06.34.0 Bebauungsplan-Entwurfes „Conrad-von-Hötzendorf-Straße – Evangelimanngasse – Johann-Sebastian-Bach-Gasse“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes erfolgte gemäß § 40 Abs. 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 27. November 2024.

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan-Entwurf über 10 Wochen, in der Zeit vom 28.11.2024 bis zum 06.02.2025 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs. 6 Z 1 StROG 2010). Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 16.12.2024 durchgeführt.

Anhörung:

Aufgrund der, im Zuge der Einwendungserledigung durchgeführten Änderungen im 06.34.0 Bebauungsplan-Entwurf wurden die betroffenen Eigentümer:innen neuerlich angehört. Auf Basis der neuerlich eingebrachten Einwendungen wurden weitere Änderungen vorgenommen.

Der 06.34.0 Bebauungsplan wurde daher in nachstehend beschriebenen Punkten (im Vergleich zum Bebauungsplan-Entwurf) abgeändert:

PLANWERK:

- Die Bezeichnung der Baufelder wurde unter Berücksichtigung der bestehenden Liegenschaften und Eigentumsverhältnisse adaptiert.
- Im Plan wurde die mögliche Ausdehnung von Tiefgaragen grafisch dargestellt.

VERORDNUNG: (textliche Änderungen sind unterstrichen bzw. durchgestrichen dargestellt)

Hinweis: Nahstehend sind inhaltliche Änderungen im Verordnungstext dokumentiert. Textstellen, welche ausschließlich Änderungen der Baufeldbezeichnungen enthalten, werden nicht dargestellt.

**§ 3 BAUFELDER, BEBAUUNGSGRAD, MAX. BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE**

- (2) Eine Bebauung auf dem Baufeld 3B ist nur dann möglich, wenn das Bestandsgebäude auf dem Baufeld 3C (Teil des Grundstücks Nr. 2242/54; KG Jakomini) abgebrochen wurde.
- (4) Die Festlegungen zum Bebauungsgrad wurden wie folgt ergänzt:  
Auf den Baufeldern 3A, 3B und 3C darf in Summe ein Bebauungsgrad von 0,49 nicht überschritten werden.

**§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN, HÖHENZONIERUNGSLINIEN, ABSTÄNDE**

- (2) Die Baugrenzlinien gelten ~~über- und unterirdisch~~; nicht jedoch für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Im Plan sind, außerhalb von Baugrenzlinien, Grenzen für Tiefgaragen und für unterirdische Bauteile (blau strichlierte Linie) festgelegt.

**§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE**

- (2) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen ~~innerhalb der Bauflucht und Baugrenzlinien~~ sowie auf dem Baufeld 2A im Erdgeschoss im Gebäude integriert zu errichten. PKW-Abstellflächen im Freien sind unzulässig.

**§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG**

- (2) Der Grünflächenfaktor wird wie folgt festgelegt:

<u>Baufeld 1</u>	<del>max. 0,65</del> <u>min. 0,60</u>
<u>Baufeld 2A</u>	<del>max. 0,35</del> <u>min. 0,30</u>
<u>Baufeld 2B</u>	<del>max. 0,25</del> <u>min. 0,20</u>
<u>Baufeld 3A</u>	<del>max. 0,25</del> <u>min. 0,20</u>
<u>Baufeld 3B</u>	<del>max. 0,30</del> <u>min. 0,25</u>
<u>Baufeld 3C</u>	<del>max. 0,85</del> <u>min. 0,80</u>

*Hinweis: In der Verordnung des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 6. Juli 2023 über die Festlegung des Grünflächenfaktors werden Mindestwerte festgelegt. Im Entwurf zum 06.34.0 Bebauungsplan wurden fälschlicherweise Maximalwerte definiert. Entsprechend der zu Grunde liegenden Verordnung wurden nunmehr Mindestwerte festgesetzt.*

**§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE**

- (2) Auf den Baufeldern 3A, 3B, und 3C ist ein Zubau zum bestehenden Lebensmittelmarkt im Gesamtausmaß von höchstens 150 m<sup>2</sup> BGF zulässig, Nutzungsänderungen hingegen sind nicht

möglich. Im Falle des Zubaus darf es zu keiner Verschlechterung des im Bestand gegebenen Grünflächenfaktors kommen.

- (3) Auf dem gesamten Baufeld 3C ist die Errichtung einer öffentlich nutzbaren Parkanlage vorgesehen; die Bestandsgebäude auf diesem Baufeld sind zuvor in zeitlich unbestimmter Folge abzurechen.

Diese Änderungen haben keine Auswirkungen auf Dritte.

### 3. Planungsgebiet

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
  - 4.0 Stadtentwicklungskonzept (Rechtskraft: 30.05.2013):  
Der Planungsbereich ist als „Bezirks- und Stadtteilzentrum“ (§ 11 4.0 STEK) ausgewiesen.

*§ 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.*

*(...)*

*(4) Sicherung der Nutzungsdurchmischung und Gewährleistung eines lebendigen Stadtparterres durch Vermeidung von monofunktionalen Wohngebäuden*



Ausschnitt aus dem Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

*§ 26 BAULANDDURCHGRÜNUNG (Auszug)*

*(7c) Verbesserung/Reduktion von städtischen Hitzeinseln*

- Einsatz von hellen Oberflächenmaterialien mit geringer Wärmespeicherfähigkeit, angestrebt wird ein Hellbezugswert zwischen 30 und 85
- Vorgabe von entsprechender Farb- und Materialgestaltung von Gebäuden in Bebauungsplänen
- Sparsamer Einsatz von großflächigen Glasfassaden und großflächigen reflektierenden Metallfassaden durch entsprechende Festlegungen in Bebauungsplänen und Wettbewerbsausschreibungen; (...).
- Entsiegelung und Begrünung von Plätzen und Straßenzügen nach Maßgabe funktionaler Anforderungen
- Vorschreibung von Begrünungsmaßnahmen wie Baumpflanzungen, Grünflächen, Dach- und Fassadenbegrünungen
- Beschränkung der Bodenversiegelung auf Bauflächen

(21) Durchgrünung des Stadtgebietes insbesondere durch:

- Begrünung von Lärmschutzwänden und Stützmauern
- Intensive Begrünung von Tiefgaragen

Die oberste Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und anderen nicht überbauten unterirdischen Räumlichkeiten ist niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 70 cm zu überdecken (...)

- Forcierung von Fassadenbegrünungen; bevorzugt in erdgebundener Ausführung

(22) Erhalt des Grundwasserhaushaltes insbesondere durch

- Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10% pro Bauplatz (...)

(24) Forcierung von begrünten Dächern zur Wasserretention und zur Verbesserung des Kleinklimas insbesondere durch

- Begrünung von neu errichteten Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 10°. Davon ausgenommen sind zusammenhängende Dachflächen einer baulichen Anlage mit einem Dachflächenausmaß unter 60 m<sup>2</sup> (...)

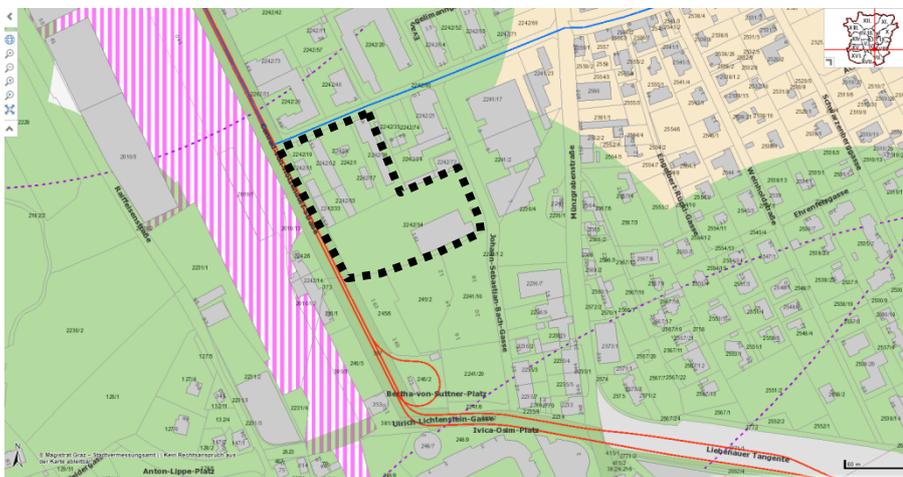
Eine extensive Dachbegrünung ist mit einer Vegetationsschicht von min. 15 cm auszuführen. (...) Innerhalb der Grazer Altstadtsschutzzonen sind Ausnahmen auf Basis eines Gutachtens der Altstadterhaltungskommission zulässig. Ebenso sind Ausnahmen im Bereich von denkmalgeschützten Objekten zulässig.

#### Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept:

- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):
  - Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO
  - Kernstadt gem. REPRO
- Verkehr (Deckplan 3):
 

Der Planungsbereich liegt innerhalb der Kategorie 1: „Innerstädtische Bedienqualität“ (Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende).

Straßenbahnhaltestellen der Linie 4 sind an der Conrad-von-Hötzendorf-Straße im Kreuzungsbereich mit der Jauerburggasse und im Bereich Bertha-von-Suttner-Platz (innerhalb des 300 m-Radius) gegeben.



Ausschnitt aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die Umrandung markiert das Planungsbereich.

○ Einkaufszentren (Deckplan 5):

Der Planungsbereich liegt innerhalb der Kategorie B: Flächenbeschränkung für Einkaufszentren – maximal 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (maximale Verkaufsfläche für Lebensmittel 1.000 m<sup>2</sup>).

Die angeführten Flächen gelten als Maximalwerte je Einkaufszentrum gemäß § 31 StROG.

*Hinweis: Das gegenständliche Planungsgebiet ist im 4.0 Flächenwidmungsplan als „Kerngebiet“ (ohne Einkaufszentrenausschluss) festgelegt, das maximale Ausmaß der zulässigen Verkaufsflächen ist jedoch auf der übergeordneten Ebene des 4.0 Stadtentwicklungskonzepts (vgl. Deckplan 5 obenstehend) eingeschränkt.*

*Unter Bezugnahme auf die Festlegungen im § 22 (5) Steiermärkisches Raumordnungsgesetz in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Z. 39a (gemäß Novelle StROG LGBl. Nr. 45/2022) wurde eine Abgrenzung von „Zentrumszonen“ für die Stadt Graz ausgearbeitet und (gem. Gemeinderat vom 20.03.2025; vgl. GZ.: A 14-038876/2021/0038) zur öffentlichen Auflage gebracht.*

*Eine rechtskräftige Verordnung der „Zentrumszonen“ liegt demnach aktuell noch nicht vor; in diesem Zusammenhang muss auf die entsprechenden Übergangsbestimmungen hingewiesen werden, wonach „die Errichtung von Einkaufszentren, die Vergrößerung der Verkaufsflächen bei rechtmäßig bestehenden Einkaufszentren sowie die Nutzungsänderung eines rechtmäßig bestehenden Einkaufszentrums 2 in ein Einkaufszentrum 1 [...]“ erst nach Rechtskraft der entsprechenden 4.07 STEK-Änderung im Zuge von Bauverfahren genehmigt werden kann.*

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam):

Bereichstyp „*Straßenrandbebauung*“ innerhalb des Teilraumes Nr. 8.

*Rahmen der Geschosshöhe:* min. 3 G (siehe Teilraum)

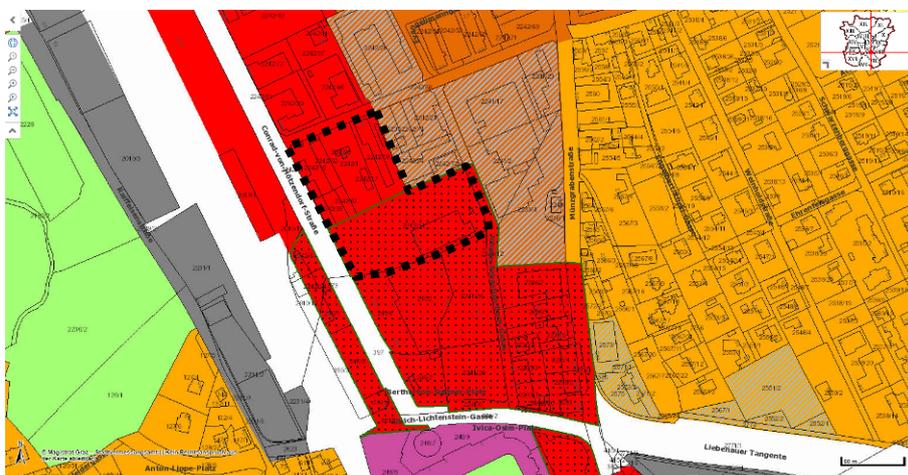
*Bebauungsweise:* geschlossen, gekuppelt

*Lage zur Straße:* straßenraumbildend, straßenbegleitend

*Funktionsdurchmischung:* im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen – im straßenseitigen EG

*Zulässige Parkierungsformen:* Tiefgarage (im Neubaufall); allenfalls Hochgaragen im Übergang zu stark emittierenden Verkehrsbändern und Betrieben; bei überwiegender Wohnnutzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen in freier Aufstellung in verträglicher Relation zur Bauplatzgröße (...) zulässig, sofern mit Gebietscharakter und Topografie vereinbar.

*Sonstige Festlegungen:* Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenseitigen Lärmschutzwänden



Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Gemäß § 6a sind für den Bereichstyp „3a. Straßenrandbebauung“ (für die Grundstücke 2242/1 und 2242/59; KG Jakomini) folgende Rahmenbedingungen für Werbeanlagen festgelegt:

Größe: Schriftzüge bzw. max. Kleinformat (= max. 4,99 m<sup>2</sup>)  
 Höhe: Parapethöhe 1. OG bzw. max. Oberkante 5,00 m  
 Abstand zur Straße: Am Gebäude montiert (...)

Das südliche Grundstück Nr. 2242/54; KG Jakomini ist gem. § 6a 1.0 RLB als Bereichstyp „3b. Straßenrandbebauung überwiegend kommerziell genutzt“ (s. Punktschraffur im obenstehenden Bereichstypen-Plan) ausgewiesen. Hierfür gelten folgende Rahmenbedingungen:

Größe: Schriftzüge bzw. max. Großformat (= max. 9,99 m<sup>2</sup>)  
 Höhe: Höhenbeschränkung lt. Höhenprofil \*\*, Dachwerbung zulässig  
 Abstand zur Straße: Am Gebäude montiert bzw. Abstand lt. Höhenprofil \*\*

**\*\*Höhenprofil:**

Freistehende Werbeanlagen müssen in der Regel einen Abstand von mindestens 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Die maximal zulässige Höhe beträgt hierbei 6,0 m. (...) Höhere Werbeanlagen (...) sind ausschließlich bei einem erhöhten Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig; dabei ist ab einer Höhe von 6,0 m ein gedachter Neigungswinkel von 60 Grad zu berücksichtigen und als Hüllkurve zu betrachten. (siehe Erläuterungsbericht zum 1.0 RLB)



Auszug aus dem Teilraumplan zum 1.0 Räumlichen Leitbild (Beschluss).

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Der Planungsbereich ist als „Hochhausstandort“ gem. § 10 Abs. 2 - 1.0 RLB gekennzeichnet (siehe grüne Schraffur im obenstehenden Teilraumplan):

- (1) „Hochhäuser“ im Sinne der ggst. Verordnung sind Gebäude mit einem Fluchtniveau von mehr als 32m.
- (...)
- (4) Die maximale Höhe sämtlicher Gebäude in den definierten Hochhausstandorten wird mit dem Niveau des Uhrturm Platzes gedeckelt (Geländehöhe 425müA). Weitere Höhenbeschränkungen erfolgen im Zuge von projektbegleitenden Detailbetrachtungen im Einzelfall.
- (5) Im Zuge der Bebauungsplanerstellung sind insbesondere folgende Aspekte einer künftigen Bebauung zu prüfen:
  - a. Auswirkungen auf die Stadtklimatologie, insbesondere künftige Wind- und Strömungsverhältnisse
  - b. Verkehrliche Auswirkungen
  - c. Freiraumkonzept
  - d. Beschattung
  - e. Nutzungskonzept

Im gegenständlichen 06.34.0 Bebauungsplan wurden auf Basis des städtebaulichen Entwurfs aus dem vorab durchgeführten Wettbewerbsverfahren zwei mögliche Hochpunkte (Gebäude mit einem möglichen Fluchtniveau über 32 m) entlang der straßenraumbildenden Bebauung an der Conrad-von-Hötzendorf-Straße festgelegt. Im Zuge der Bebauungsplanerstellung wurde die Lage dieser Gebäude auf die Übereinstimmung mit den klimatologischen Grundlagen (Stadtklimaanalyse) überprüft - beide Hochpunkte sind entsprechend der Hauptwindrichtungssachse und somit auch konform mit den Grundlagen der Klimatopkarte und der Karte der planerischen Hinweise der Stadtklimaanalyse angeordnet. Zudem wurde im Hinblick auf die Höhenentwicklung und die mögliche Längsausdehnung der quer gerichteten Baukörper die stadtklimatologische Stellungnahme zum südlich angrenzenden 06.20.0 Bebauungsplan herangezogen.

Im Hinblick auf die verkehrlichen Auswirkungen ist anzumerken, dass die erforderliche PKW-Stellplatzanzahl für Bebauungspläne seitens der Abteilung für Verkehrsplanung unter Berücksichtigung der Kriterien ÖV-Erschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen für den jeweils betreffenden Gebietsbereich erstellt wird. Diese verkehrsplanerischen Rahmenbedingungen wurden bereits als Grundlage für die Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs bekanntgegeben und durch ein entsprechendes Verkehrsgutachten belegt. Unter Berücksichtigung der Systematik der flächenbezogenen Stellplatzschlüssel sind mit der möglichen Errichtung von „Hochhäusern“ (im Sinne des 1.0 RLB) keine Änderungen der verkehrlichen Auswirkungen verbunden.

Das vorliegende Freiraumkonzept im 06.34.0 Bebauungsplan sieht insbesondere die Errichtung einer rd. 2.200 m<sup>2</sup> großen Grünfläche im südöstlichen Teilbereich des Planungsgebietes vor. Die Lage dieser Parkfläche an der Johann-Sebastian-Bach-Gasse entspricht dem Konzept der „Grünen Perlen“ laut Stadtteilleitbild Jakomini Süd. Diese Grünflächen werden mit einer zentralen Platzfläche z.B. zur Errichtung von Gastgärten ergänzt. Weitere (private) Grünflächen sind auch in Form von Dachgärten auf unterschiedlichen Ebenen vorgesehen.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept für den 06.34.0 Bebauungsplan ist im betreffenden Planungsgebiet die Errichtung einer (überwiegend) geschlossenen Straßenrandbebauung mit zumindest drei Geschossen vorgesehen; zudem sind im östlichen Teilbereich mehrere Punkthäuser vorgesehen. Die möglichen Hochpunkte liegen hierbei an der nordwestlichen Ecke bzw. am westlichen Rand des Planungsbereiches. Auf Basis des erstellten 3D-Modells ist ablesbar, dass eine Beschattung von (geplanten) Gebäuden und Freibereichen insbesondere innerhalb des Planungsgebietes entsteht und die Beschattung von bestehenden Gebäuden und Freiflächen auf Nachbarliegenschaften minimiert werden kann.

Bereits im Zuge des Wettbewerbsverfahrens wurde ein Nutzungskonzept mit einem hohen Anteil an gewerblichen Nutzungen bzw. flexiblen Nutzungen vorgegeben. Im 06.34.0 Bebauungsplan wurde durch die Festlegung der Nichtwohnnutzung über zumindest drei Geschosse im Bereich entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße sowie die mögliche Umsetzung von flexiblen Geschosshöhen (durch die Festlegung von maximalen Gebäudehöhen) ein adäquater Nutzungsmix für den gegenständlichen Planungsbereich ermöglicht.

Hinweis zur Verordnung des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 6. Juli 2023 über die Festlegung des Grünflächenfaktors:

Innerhalb des Bereichstyps „*Straßenrandbebauung*“ ist bei einer gewerblichen Nutzung von min. 30 % der Bruttogeschossflächen ein Grünflächenfaktor von 0,4 einzuhalten. Bei einem Anteil von über 70 % Wohnnutzung (der Bruttogeschossflächen) erhöht sich der Grünflächenfaktor auf 0,6. (vgl. „Verordnung des Stadtsenats der Landeshauptstadt Graz vom 6. Juli über die Festlegung des Grünflächenfaktors“; rechtswirksam seit 20. Juli 2023; Informationen unter: [www.graz.at/cms/beitrag/10412985/10226196/Gruenflaechenfaktor\\_Verordnung.html](http://www.graz.at/cms/beitrag/10412985/10226196/Gruenflaechenfaktor_Verordnung.html))

### Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (bis ca. 2025)

- 4.0 Flächenwidmungsplan (Rechtskraft: 22.03.2018):  
Der Planungsbereich ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan als „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,8-2,0 ausgewiesen.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Die straßenseitigen Teile des Planungsbereiches sind als Sanierungsgebiet-Lärm gekennzeichnet.

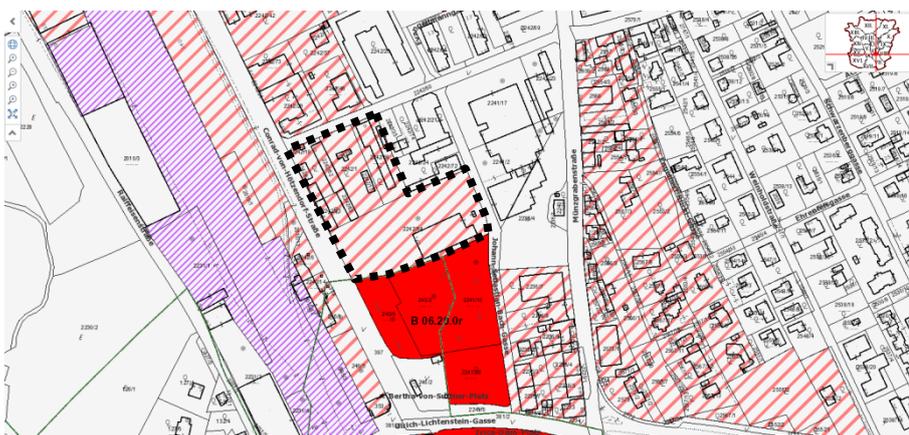
#### **§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:**

- (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. § 30 StROG 2010 folgende Planungsrichtwerte:

Gebietsbezeichnung (lt. StROG 2010)	Planungsrichtwert (dB LA, eq)		
	Tag	Abend	Nacht
<i>Kerngebiete</i>	60	55	50

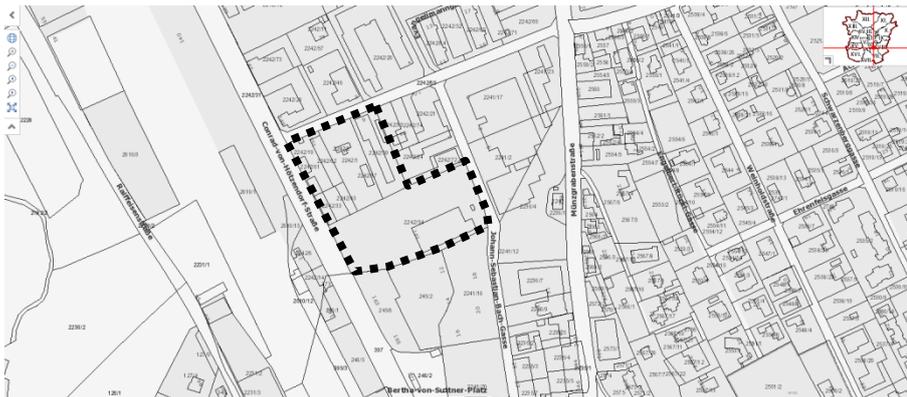
- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1):  
Für die gegenständlichen Baulandflächen ist die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt.



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Beschränkungszone für die Raumheizung (Deckplan 2):  
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 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.  
Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3):  
Der Planungsbereich liegt außerhalb der Gefahrenzonen.

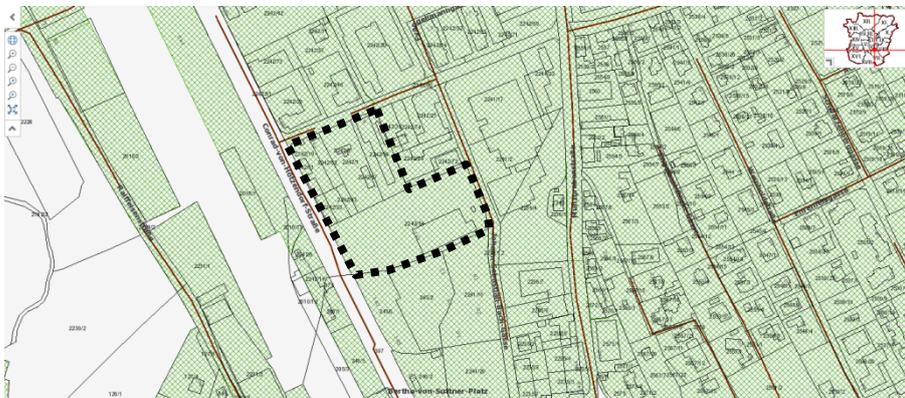


Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

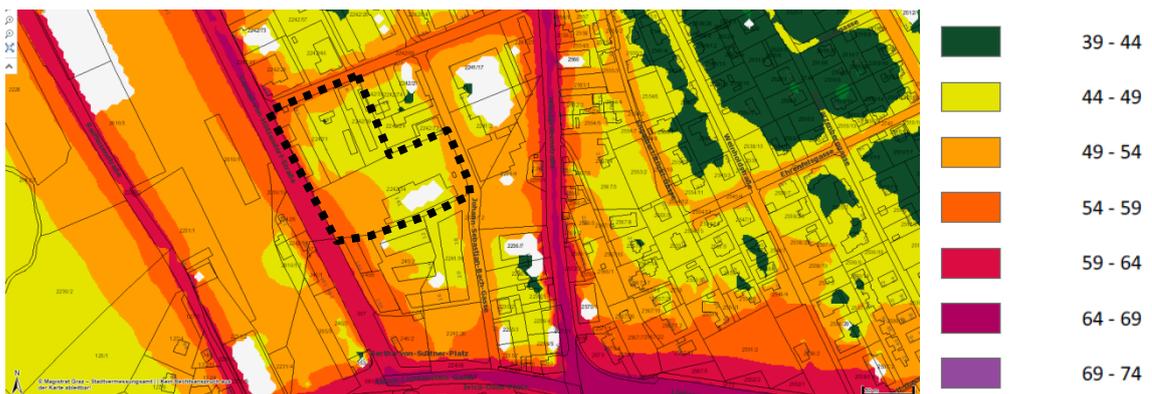
#### Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):  
Das Planungsgebiet liegt vollständig im kommunalen Entsorgungsbereich.



Auszug aus der Karte 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (GAP – Gemeindeabwasserplan der Landeshauptstadt Graz).

- Verkehrslärmkataster Straßenverkehrslärm (Karte 2A): Nachtstunden (22-6h)



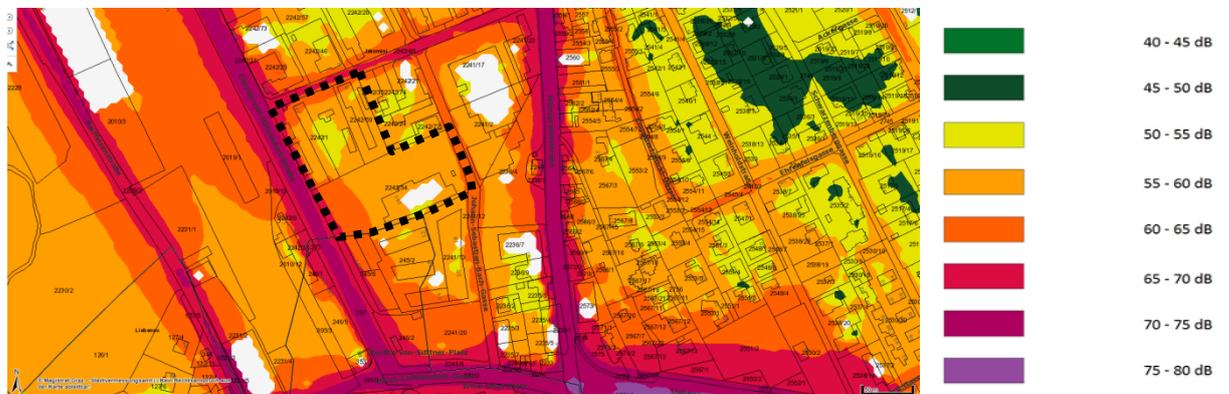
Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die weiße Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Bahn/ Fluglärm (Karte 2B): Nachtstunden (22-6h)



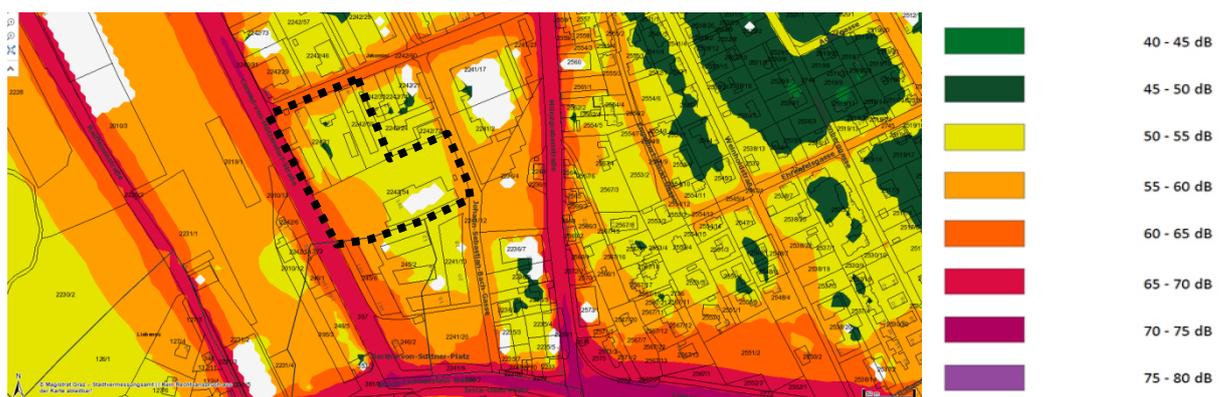
Auszug aus der Karte 2B zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die schwarze Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Verkehrslärmkataster Straßenverkehrslärm (Karte 2C): Tagstunden (6-19h)



Auszug aus der Karte 2C zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die schwarze Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- Verkehrslärmkataster Straßenverkehrslärm (Karte 2D): Abendstunden (19-22h)



Auszug aus der Karte 2D zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die weiße Umrandung markiert das Planungsgebiet.

#### Stadtklimaanalyse:

- Klimatopkarte:
  - (5b) „Blockbebauungszonen mit mäßiger Überwärmung (Süd)“
- Planerische Empfehlungen gem. Stadtklimaanalyse:

- östlicher Bereich: (3) „mittlere Bebauung, Flächenentsiegelung durchführen, Gebäudeausrichtung N-S“
- westlicher Bereich: (23) „Begrünung von Parkplätzen, Anschluss an FW oder FG“



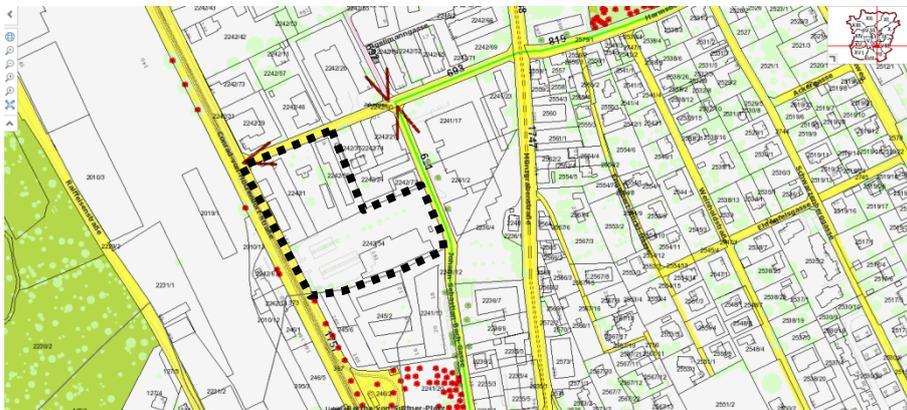
Auszug aus der Karte der planerischen Hinweise der Stadtklimaanalyse.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

### Grünes Netz Graz (GNG):

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

Entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße ist die Aufwertung der Hauptverkehrsstraße (Straßenraum gestalterisch aufwerten, vorhandene Grünelemente erhalten/ pflegen) als Zielsetzung definiert. Die Johann-Sebastian-Bach-Gasse soll ebenfalls als Grünverbindung aufgewertet und verbessert werden.

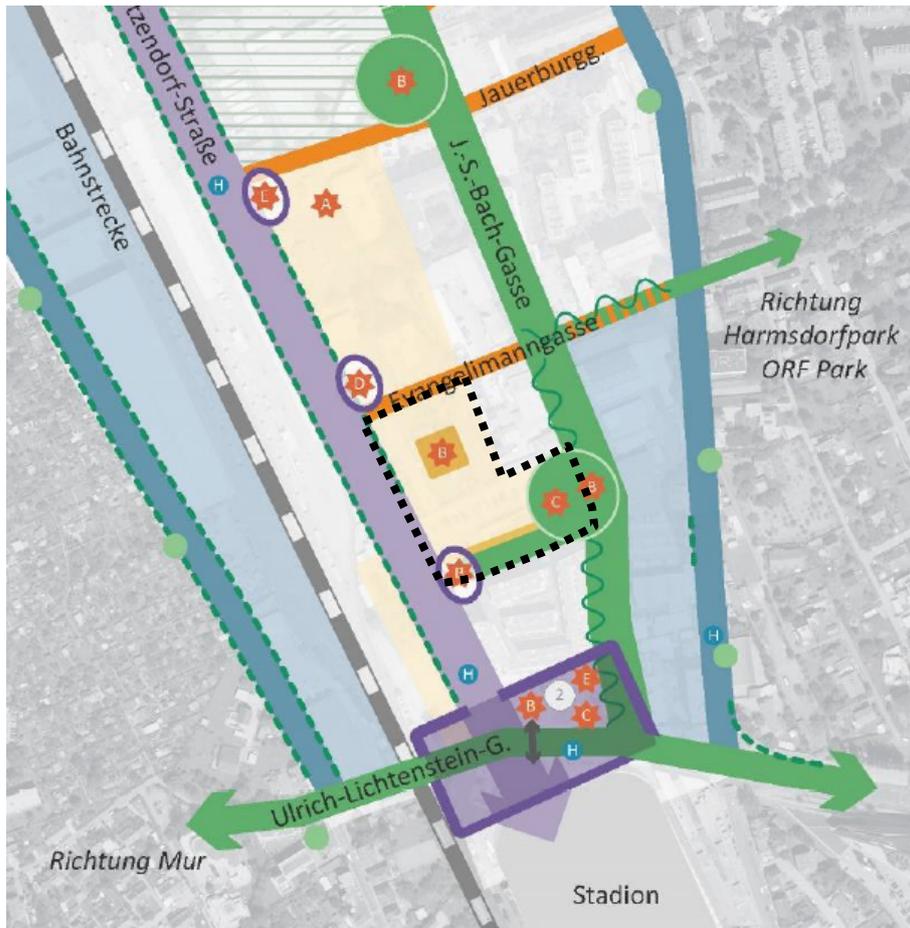


Auszug aus den GeoDaten – Grünes Netz Graz.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

### Stadtteilleitbild Jakomini SÜD:

Für den Bereich zwischen Messe (Fröhlichgasse) und Stadion (Bertha-von-Suttner-Platz) bzw. zwischen Raiffeisenstraße und Münzgrabenstraße wurde das Stadtteilleitbild Jakomini erarbeitet. Das vorrangige Ziel dieses Pilotprojekts besteht darin, durch die Verknüpfung von übergeordneten Zielen und Strategien der Stadt Graz, den Anliegen der Bevölkerung und der Stakeholder und durch räumliche Konkretisierung der übergeordneten Ziele die bestmögliche räumliche Entwicklung für die Zukunft des Stadtteils Jakomini Süd anzustreben. Bei der Erstellung des Stadtteilleitbilds wurden insbesondere Bewohner:innen, Arbeitnehmer:innen, Geschäftsleute und Liegenschaftseigentümer:innen des betroffenen Bereiches eingebunden. Schwerpunkt liegt dabei auf den Handlungsfeldern: qualitätsvoller öffentlicher Raum, mehr Grün im Stadtteil, starke Nachbarschaften, Stadtteilidentität, vielfältigen Angebote und sichere und komfortablen Durchwegung.



Auszug aus dem Strategieplan zum Stadtteilleitbild Jakomini Süd.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

Für den gegenständlichen Planungsbereich wurden folgende wesentliche Zielsetzungen im Stadtteilleitbild dargestellt (vgl. nachstehenden Auszug aus dem Strategieplan) und im 06.34.0 Bebauungsplan berücksichtigt:

- Öffentliche Freiräume:  
Unter der Bezeichnung „Grüne Perlen“ ist die Errichtung gut ausgestatteter, kleiner Parkanlagen mit unterschiedlichen Schwerpunkten für eine breite Nutzer:innengruppe im Strategieplan vorgesehen. Eine entsprechende, öffentlich nutzbare Parkfläche wurde im Bereich an der Johann-Sebastian-Bach-Gasse (im 06.34.0 Bebauungsplan als Baufeld 3C bezeichnet) festgelegt.
- Begleitend zu diesem Grünraum wurde eine neue Fuß- und Radwegverbindung zwischen der Johann-Sebastian-Bach-Gasse und der Conrad-von-Hötzendorf-Straße (als Durchgang durch das geplante Gebäude) festgelegt, an diese Wegeverbindung sind auch Platzflächen als urbane Freiräume/ Grätzplätze angelagert.
- Entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße, welche als multifunktionale, urbane Achse im Strategieplan dargestellt ist, wurden im 06.34.0 Bebauungsplan eine straßenbegleitende Geh- und Radwegachse mit einer Baumreihe (in einem mittigen Grünstreifen) sowie Bereiche mit einem Ausschluss von Wohnnutzungen zur Umsetzung gewerblicher Nutzungen vorgesehen.
- Entlang der Johann-Sebastian-Bach-Gasse wurden Baumreihen als Grün- und Gestaltungselement sowie als Puffer zum östlich angrenzenden Gewerbe berücksichtigt.
- Für die möglichen „Angebote“ wie z.B. Nachbarschaftsprojekte oder auch Potentialräume für ein Begegnungszentrum (im Strategieplan mit „B“ dargestellt) und Sport, Spiel- und Bewegungsflächen (im Strategieplan mit „C“ dargestellt) wurden mit den Festlegungen im Bebauungsplan (auf Ebene der Raumordnung) entsprechende Rahmenbedingungen geschaffen; entsprechende Projekte könnten in den nachfolgenden Verfahren grundsätzlich umgesetzt werden.

- **Situierung und Umgebung**

Das Planungsgebiet liegt östlich der Conrad-von-Hötzendorf-Straße und reicht bis zur Johann-Sebastian-Bach-Gasse. Der Planungsbereich schließt im Süden direkt an die bestehende Bebauung am Bertha-von-Suttner-Platz an und wird von der Evangelimanngasse im Norden begrenzt.



Schrägaufnahme: Blick in nördliche Richtung. Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

© Stadt Graz – Stadtvermessung; CaptureCat Befliegung 2024 # RI\_47\_4233



Schrägaufnahme: Blick in westliche Richtung. Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

© Stadt Graz – Stadtvermessung; CaptureCat Befliegung 2024 # FW\_45\_3968

- **Topografie/ Gebäudebestand/ Baumbestand**  
Zwischen dem Straßenniveau in der Conrad-von-Hötendorf-Straße und dem Straßenniveau in der Johann-Sebastian-Bach-Gasse besteht eine Höhendifferenz von rd. 1,5 m.

Auf dem Grundstück Nr. 2242/59 besteht ein sechsgeschossiges Hotelgebäude, welches im Bestand auch erhalten werden soll. Der überwiegende Teil des Planungsgebietes ist derzeit mit niedrigen Gewerbegebäuden mit ausgedehnten PKW-Abstellflächen bebaut, welche abgebrochen werden. Auf dem südlichen Grundstück Nr. 2242/54 besteht ein Lebensmittelmarkt mit umliegenden PKW-Abstellflächen.

Erhaltenswerte Baumbestände sind nicht vorhanden. Das gesamte Planungsgebiet liegt innerhalb des Gültigkeitsbereichs der Grazer Baumschutz-Verordnung.

- **Erschließung/ Verkehr**  
MIV (motorisierter Individualverkehr)  
Das Planungsgebiet liegt an der östlichen Straßenseite der Conrad-von-Hötendorf-Straße und ist somit über den naheliegenden Autobahnzubringer direkt an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

#### Öffentlicher Verkehr

Derzeit ist eine Anbindung an den öffentlichen Verkehr in folgenden Bereichen gegeben:

- Conrad-von Hötendorf-Straße: Straßenbahnlinie 4; Entfernung ca. 120-180 m
- Münzgrabenstraße: Buslinie 66; Entfernung ca. 400 m
- Ostbahnhof: diverse S-Bahn-Verbindungen; Entfernung ca. 550 m

#### Geh- und Radwege

Geh- und Radwegachsen sind entlang der Conrad-von-Hötendorf-Straße bereits gegeben; innerhalb des Planungsgebietes ist ein umfassender Ausbau des Geh- und Radwegenetzes vorgesehen.

- **Ver- und Entsorgung**  
Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.  
Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.  
Anschlussmöglichkeiten an den öffentlichen Kanal befinden sich in den angrenzenden Straßen.

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.

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Planungsgebiet im „aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme“.

#### Entsorgung/ Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 7 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/ Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoff- und Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.

Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend dem Aufkommen 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 9-10 der VO)

Grundlage für den vorliegenden 06.34.0 Bebauungsplan war die Durchführung eines zweistufigen Wettbewerbsverfahrens für die Liegenschaften entlang der Conrad-von-Hötendorf-Straße (im Bereich zwischen der Kreuzung mit der Jauerburggasse bis zur Bestandsbebauung am Bertha-von-Suttner-Platz). In der zweiten Stufe dieses Wettbewerbsverfahrens wurde der Fokus auf die gestalterische Ausarbeitung des Baukonzepts innerhalb des gegenständlichen Planungsbereiches gelegt. Der prämierte Wettbewerbs-Entwurf wurde in der Folge hinsichtlich der städtebaulichen Ziele und der Juryauflagen geprüft und weiterentwickelt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die bestmögliche Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten des Wettbewerbsergebnisses für die Umsetzung.



Foto 1.: Modell des Wettbewerb-Siegers – Architekturbüro Arch. DI Helmut Zieseritsch ZT GmbH

Auszug auf der Entwurfsbeschreibung des Siegerbeitrages des Wettbewerbes:

*Die städtebauliche Disposition mit den aufgebrochenen Blockrandstrukturen und einer Reihe von Solitären im südlichsten Bereich weist (...) hohe stadträumliche Qualitäten auf. (...) Auch der ebenfalls eigenständige Charakter der Wohngebäude am Park unterstützt die Lesbarkeit bzw. Adressierung der einzelnen Bausteine. Dies alles ist maßgeblich für die Entstehung einer wünschenswerten Vielfalt im Quartier, für identitätsstiftende und doch angemessen robuste bzw. flexible Gebäude. (...) Einen wertvollen Beitrag stellt auch die hybride Nutzbarkeit mancher Bauteile dar. Das Angebot an Büroflächen ist vielfältig und gut teil- bzw. zusammenlegbar, dies trifft auch auf die qualitätsvollen und durchwegs gut orientierten Wohnungen zu.*

*Das Zusammenlegen des öffentlichen Parks gemeinsam mit den halböffentlichen Freiflächen (bauplatzbezogenen Spielflächen) an die südliche Grundgrenze wird sehr positiv bewertet. Gemeinsam mit der Promenade, der Piazza und dem breiten Durchgang zur Conrad-von-Hötendorf-Straße wird eine attraktive Ost-West Durchwegung geschaffen, der Mehrwert für das gesamte Quartier hat. Auch der Quartiersplatz scheint in seiner Lage gut gesetzt, in seiner Größe angemessen und im Zusammenspiel mit dem angrenzenden Café, ist auch das Potential für ein aktives Zentrum gegeben.*

### Bebauungsweise, Nutzungen

Das Maß der baulichen Nutzung ist im vorliegenden Bebauungsplan einerseits durch die festgelegten Baugrenz-, Baufluchtlinien und Höhenzonierungslinien und die einzuhaltenden maximalen Gebäudehöhen bestimmt, andererseits durch die Festlegung des maximalen Bebauungsgrades und der maximalen Bruttogeschossflächen auf den jeweiligen Liegenschaften. Gemäß 1.0 Räumlichen Leitbild wurde entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße großräumig eine „Straßenrandbebauung“ (mit einer Mindesthöhe von drei Geschossen) als städtebauliche Zielsetzung definiert. Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festlegungen zur Bebauungsweise zielen darauf ab, diese Bebauungsstruktur mit möglichst geschlossenen Gebäudefronten als lärmabschirmende Bebauung entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße umzusetzen.

Gemäß 1.0 Räumlichen Leitbild § 9 (2) sind Ausnahmen hinsichtlich der Bebauungsweise zulässig, *wenn unter Einhaltung der Bestimmung ein rechtswidriger Zustand gemäß Stmk. Baugesetz entsteht*. Im Zusammenhang mit der bestehenden offenen Bebauung auf der Liegenschaft Evangelimanngasse Nr. 6 (Baufeld 1) wurden daher für die Baufelder 1 und 2A jeweils zwei Bebauungsweisen (offen und gekuppelt bzw. gekuppelt und geschlossen) zugelassen.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Lärmemissionen der Conrad-von-Hötzendorf-Straße als Hauptverkehrsachse wurde ein Ausschluss der Wohnnutzung für das Erdgeschoss sowie das erste und zweite Obergeschoss für Gebäude(-teile) in diesem Bereich festgelegt. Im Zusammenhang mit der geplanten straßenraumbildenden Gebäudelage und dem begleitenden Gehweg im öffentlichen Raum wird somit eine urbane und kommunikative Erdgeschosszone ermöglicht.

### Baufelder, Bebauungsgrad, Bruttogeschossflächen

Das Planungsareal besteht derzeit aus drei Liegenschaften welche überwiegend bebaut sind. Um eine abschnittsweise Umsetzung des geplanten Bebauungskonzepts sicherzustellen, wurde das Planungsgebiet in sechs Baufelder unterteilt.

Die Festlegung des maximalen Bebauungsgrades je Baufeld erfolgt auf Basis des Bebauungskonzepts des erstgereihten Wettbewerbs-Projekts. Zudem wird durch die Festlegungen zum Bebauungsgrad auf den Baufeldern 3A, 3B und 3C die mögliche zeitliche Abfolge für die Errichtung neuer Gebäude (unter Berücksichtigung des bestehenden Lebensmittelmarktes) geregelt bzw. die Umsetzung einer (öffentlich nutzbaren) Grünfläche im Planungsgebiet sichergestellt.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan ist der gesamte Planungsbereich als „Kerngebiet“ mit einer maximalen Bebauungsdichte von 2,0 ausgewiesen; daraus ergibt sich für das Planungsgebiet eine maximale Bruttogeschossfläche von 29.480 m<sup>2</sup>.

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Abtretungsflächen (für den Geh- und Radweg entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße, der Querverbindung über das Planungsareal zur Johann-Sebastian-Bach-Gasse), welche in das Eigentum der Stadt Graz übernommen werden sollen, und der Parkfläche im südlichen Teil des Areals wurden für die jeweiligen Baufelder maximale Bruttogeschossflächen festgelegt, womit eine Summe von 31.140 m<sup>2</sup> erzielt wird.

Auf der zukünftigen öffentlich nutzbaren Parkanlage (Baufeld 3C) wurde die Errichtung eines eingeschossigen Gebäudes im Ausmaß von max. 100 m<sup>2</sup> für eine eventuell erforderliche WC-Anlage, einen Kiosk oder ähnliche öffentliche Nutzungen ermöglicht.

<b>Baufelder</b>	<b>Bruttogeschossfläche</b>
Baufeld 1	max. 2.575 m <sup>2</sup>
Baufeld 2A	max. 7.130 m <sup>2</sup>
Baufeld 2B	max. 5.590 m <sup>2</sup>
Baufeld 3A	max. 9.870 m <sup>2</sup>
Baufeld 3B	max. 6.075 m <sup>2</sup>
Baufeld 3C	max. 100 m <sup>2</sup>

#### Baugrenzlinien, Baufluchtlinien, Höhenzonierungslinien

Im Plan sind die Baugrenzlinien, Baufluchtlinien und Höhenzonierungslinien für Hauptgebäude festgelegt. Die Festlegung der Bau- und Freibereiche folgt dabei dem Bebauungskonzept des erstgereihten Wettbewerbs-Projekts.

#### Tiefgarangrenzen

Zur Konkretisierung, in welchen Bereichen eine Unterbauung von Freiflächen mit Tiefgaragen oder sonstigen unterirdischen Bauteilen möglich ist, wurde im Plan eine Tiefgaragen-Abgrenzung eingefügt (vgl. blau strichlierte Linie im Plan). In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass Überschüttungen von unterirdischen Bauteilen mit mindestens 1,0 m Höhe ausgeführt werden müssen (vgl. § 8 Abs. 9) und somit die Pflanzung von großkronigen Bäumen bereits mit einer Erhöhung von 0,50 m möglich ist.

#### Gebäudehöhen, Dächer, Raumhöhe

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde die geplante Höhenentwicklung der Baukörper und insbesondere die straßenbegleitende Höhenstaffelung des Wettbewerbsprojekts in Form von maximalen Gebäudehöhen abgebildet, damit (abgesehen vom Ausschluss der Wohnnutzung im Bereich entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße) in der weiteren Projektentwicklung ein möglichst flexibler Nutzungsmix umgesetzt werden kann. Im Bereich der Conrad-von-Hötzendorf-Straße wurde der Wettbewerbs-Entwurf an die Festlegungen gemäß 1.0 Räumlichen Leitbild (mindestens dreigeschossige Bebauung) angepasst.

Dächer sind als Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis 10° herzustellen und zu begrünen. Die Höhe der Vegetationsschicht ist mit mind. 15 cm (Vegetationsschicht mit Drainfunktion) zu gewährleisten. Zur Umsetzung der Festlegungen zum Grünflächenfaktor (vgl. § 8 Abs. 2) sind möglicherweise höhere Gründachaufbauten erforderlich.

Dachbegrünungen verringern Aufheizungseffekte, verbessern das Kleinklima und verzögern den Abfluss von Niederschlagswässern. Insbesondere sind Dachbegrünungen auch zur Dämpfung von Wärmeinseleffekten in Bereichen mit großflächigen und verdichteten Bebauungsstrukturen von großer Bedeutung.

Photovoltaikanlagen und dergleichen sind demnach mit einer Dachbegrünung zu kombinieren und möglichst dachbündig oder flach aufliegend mit genügend Abstand von der Dachkante der Fassade zu errichten.

Technische Aufbauten auf Dächern sind im Hinblick auf gestalterische Aspekte um 3,0 m von der Fassadenkante abzurücken und mit einem Sichtschutz zu verkleiden.

Zur Sicherstellung der gewerblichen Nutzungen in der Erdgeschosszone wurde eine Mindest-Raumhöhe von 3,50 m für die Gebäude(-teile) entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße (Baufelder 2A, 2B, 3A) festgelegt.

### Formale Gestaltung

Offene Laubengänge widersprechen dem hohen architektonischen Gestaltungsanspruch für straßenseitige Fassaden entlang der öffentlichen Straßenzüge und werden daher ausgeschlossen. Balkone und Erker dürfen nicht über die Straßenflucht in das (zukünftige) öffentliche Gut ragen.

Aus Gründen des Klimaschutzes und vor allem der sommerlichen Aufheizeffekte von dunklen Fassaden, wurde in die Verordnung der Hellbezugswert übernommen. Der Hellbezugswert (HBW) ist ein Maß für die Helligkeit von Oberflächen. Ein Wert von 100 entspricht der Helligkeit einer absolut weißen Oberfläche. Dem entsprechend steht die Null für eine absolut schwarze Oberfläche. Der Hellbezugswert beschreibt den Anteil des auf eine Oberfläche auftreffenden sichtbaren Lichts, der von dieser Oberfläche zurückgeworfen (reflektiert) wird. Diesen Reflexionsgrad einer bestimmten Farbe setzt man in das Verhältnis zwischen dem Schwarzpunkt (Null) und Weißpunkt (100). Der Hellbezugswert gibt für Zu- und Neubauten sowie für Fassadenneugestaltungen (z.B. thermische Sanierungen, Färbelungen usw.).

Die Fassade ist ein gestalteter, oft repräsentativer Teil der sichtbaren Hülle eines Gebäudes. Der Hellbezugswert gilt für alle opake Fassadenbereiche/-materialien, wobei untergeordnete Bauteile abweichen dürfen. Belichtungsflächen (Fenster, Türen, ...) und verglaste Bereiche sind davon ausgenommen. Auch bei mehrschaligen Fassaden ist der Hellbezugswert von allen maßgeblichen Fassadenbauteilen einzuhalten. Additive bzw. bewegliche Fassadenteile (Sonnenschutz, Rollos, Jalousien, ...) müssen den festgelegten Hellbezugswert ebenso einhalten.

Des Weiteren wurden Festlegungen für Glasflächenanteile und reflektierende Metallfassaden, bezogen auf die jeweilige Ansichtsfläche eines Gebäudes getroffen. Diese Festlegungen wurden im Hinblick auf die geplanten, gewerblichen Nutzungen in den straßenseitigen Bereichen entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße auf die Baufelder 1 und 3B mit möglichen Wohnnutzungen beschränkt. Die gesetzlichen Mindestanforderungen für Belichtungsflächen für Innenräume (Lichteintrittsfläche) sind davon natürlich ausgenommen.

Bezogen auf die Materialität der Fassade wird darauf hingewiesen, dass Compositbaustoffe ebenso klimaschädlich sind wie erdölgenerierte Produkte. Im Sinne eines umweltbewussten Bauens wird an die Verantwortung aller appelliert, ökologisch einwandfreie Lösungen zu realisieren. Compositbaustoffe und erdölgenerierte Produkte sollen vermieden werden.

### Werbeanlagen:

Unter Berücksichtigung der geplanten Gebäudestrukturen und der städtebaulichen Zielsetzungen für die Conrad-von-Hötzendorf-Straße wurden die Festlegungen des 1.0 Räumlichen Leitbildes bezüglich Werbeanlagen näher definiert. Insbesondere wird die Lage von Werbeeinrichtungen überwiegend auf die Erdgeschosszone mit den, gemäß Bebauungsplan möglichen gewerblichen Nutzungen (Ausschluss der Wohnnutzung) beschränkt.

Im Bereich der (privaten) Vorgartenzone entlang der Evangelimanngasse (Baufeld 2A) sowie im Durchgangs-Bereich auf Baufeld 3A wurde die Errichtung von Werbepylonen mit einer max. Höhe von 5,0 m bzw. 3,50 m ermöglicht.

## **5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN** (siehe dazu § 7 der VO)

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehenden Gemeindestraßen Conrad-von-Hötzendorf-Straße, Evangelimanngasse und Johann-Sebastian-Bach-Gasse.

Entlang der östlichen Straßenseite der Conrad-von-Hötzendorf-Straße ist ein Ausbau der bestehenden Geh- und Radwegachse mit einer straßenbegleitenden Baumreihe geplant. Zudem soll ein Geh- und Radweg über das Planungsgebiet als Verbindung zur Johann-Sebastian-Bach-Gasse errichtet werden.

Für die beschriebenen Ausbauvorhaben sind folgende Abtretungsflächen erforderlich:

- Grundstück Nr. 2242/1: ca. 550 m<sup>2</sup> zum Ausbau des öffentlichen Geh- und Radweges inklusive Grünstreifen mit Baumpflanzungen entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße.
- Grundstück Nr. 2242/54: ca. 310 m<sup>2</sup> zum Ausbau des öffentlichen Geh- und Radweges inklusive Grünstreifen mit Baumpflanzungen entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße. (Hinweis: Eine rd. 25 m<sup>2</sup> große Fläche des derzeit bestehenden Geh- und Radweges auf dem Straßen-Grundstück Nr. 397 liegt ebenfalls innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes.)
- Grundstück Nr. 2242/54: ca. 465 m<sup>2</sup> zur Neuerrichtung eines öffentlichen Geh- und Radweges zwischen der Conrad-von-Hötzendorf-Straße und der Johann-Sebastian-Bach-Gasse sowie der Verbreiterung der Johann-Sebastian-Bach-Gasse.

Die Verkehrsflächen werden aufgrund ihrer Bedeutung für das Geh- und Radwegnetz überwiegend in das öffentliche Gut übernommen. Lediglich im Bereich der geplanten Überbauung auf dem Baufeld 3A ist eine Servituts-Regelung zur Sicherstellung der Nutzbarkeit der Geh- und Radwegachse für die Öffentlichkeit vorgesehen.

#### Zufahrten

Auf dem Baufeld 1 ist ein Hotelgebäude mit einer Tiefgarage vorhanden, welches auch erhalten werden soll; dementsprechend wurde für diese Liegenschaft die bestehende Zufahrt zur Tiefgarage am östlichen Rand des Grundstücks im Bebauungsplan eingetragen.

In der Evangelimanngasse wurde eine weitere Zufahrt zum Baufeld 2A festgelegt, welche als Hauptzufahrt für eine gemeinsame Tiefgarage auf den Baufeldern 2A, 2B und 3A fungieren soll. Im Übergang zwischen den Baufeldern 2A und 2B wurde eine weitere Zufahrt in der Conrad-von-Hötzendorf-Straße festgelegt, welche jedoch aufgrund des bestehenden Verkehrsregimes (inklusive Straßenbahntrasse) jedenfalls richtungsgebunden erfolgt.

Eine weitere Zufahrt (für möglicherweise getrennt errichtete Bauabschnitte und Tiefgaragen) wurde in der Johann-Sebastian-Bachgasse zum Baufeld 3B berücksichtigt.

#### Ruhender Verkehr:

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurden für den gegenständlichen Planungsbereich differenzierte Vorgaben zum PKW-Stellplatzschlüssel für unterschiedliche Nutzungen festgelegt. Die festgelegten Werte stellen jeweils die Ober- bzw. Untergrenze dar:

Für neu errichtete Wohngebäude ist je 100-110 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz erforderlich.

Beim Neubau von Büro- und Verwaltungsgebäuden sind je Dienstnehmer:in zwischen 0,22 und 0,48 PKW-Abstellplätze herzustellen.

Bei Neubauten für Gewerbe- und Handelsbetriebe sind je Dienstnehmer:in zwischen 0,17 und 0,32 PKW-Abstellplätze herzustellen.

Entsprechend den Festlegungen im 1.0 Räumlichen Leitbild sind die PKW-Abstellplätze in Tiefgaragen innerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien sowie im untergeordneten Ausmaß auch auf Gebäudeintegrierten Abstellflächen (für die gewerblichen Nutzungen) im Erdgeschossbereich auf dem Baufeld 2A zu errichten.

### Fahrradabstellplätze

Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen (oberirdische Abstellflächen), ebenerdig (fahrend erreichbar), diebstahlhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Werden mehrere Baukörper geplant sollen die Abstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den Nutzer:innen den kürzest möglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten. Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert.

Die Abmessungen und die Ausführungen eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 (siehe Abbildung 1 nachstehend), zu entnehmen.

Für Fahrradfahrer:innen ist daher je angefangene 35 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche bzw. 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15 % für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen. Mit dem Bezugswert „Nutzfläche“ ist die Begriffsbestimmung gemäß StROG § 2 Abs. 24 bzw. eine analoge Anwendung für sonstige Nutzungen wie beispielsweise Büroflächen gemeint.

Abstellanlagen für Fahrräder sind laut Stmk. Baugesetz § 4, Abs. 1 folgend definiert:

- „**Abstellanlagen für Fahrräder:** Fahrrad-Abstellplätze mit felgenschonenden Vorrichtungen zum standsicheren Abstellen der Fahrräder und der Möglichkeit zum Absperren des Fahrradrahmens, ...“

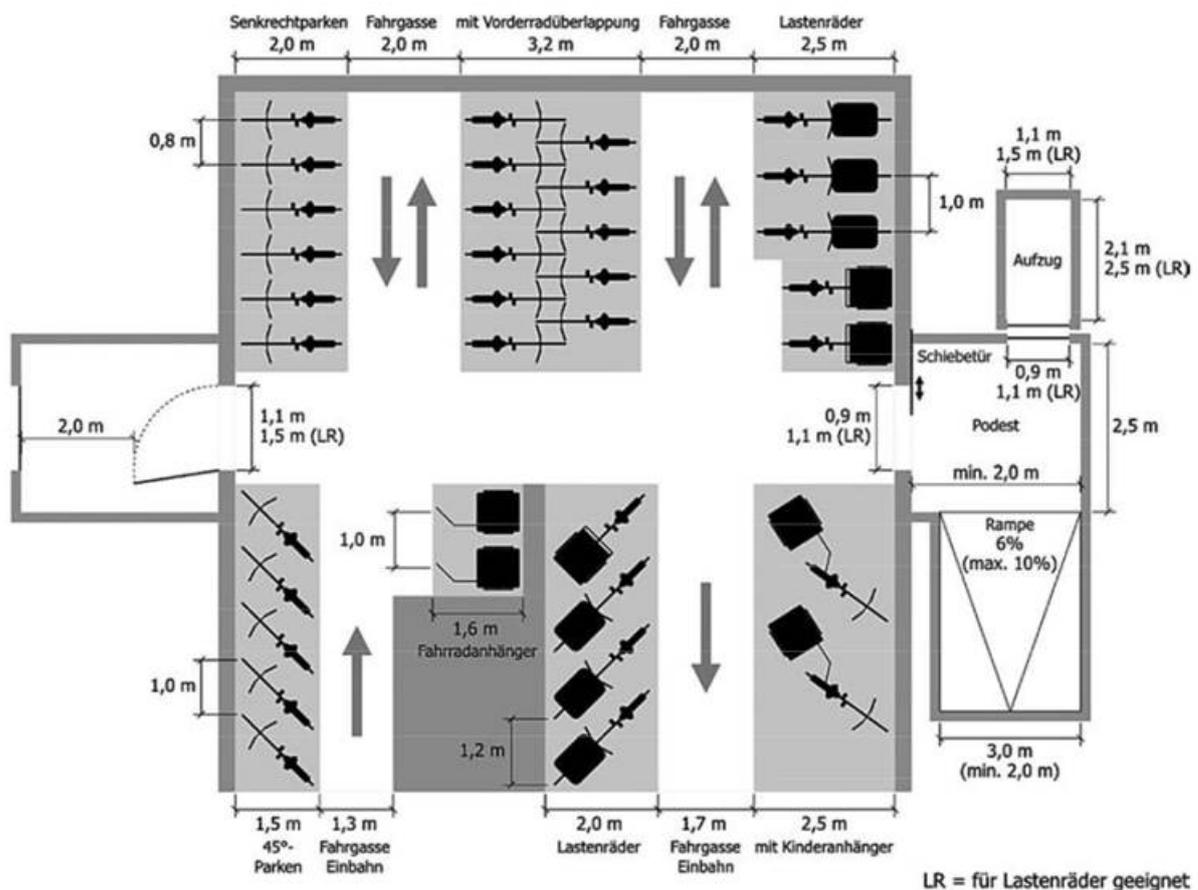
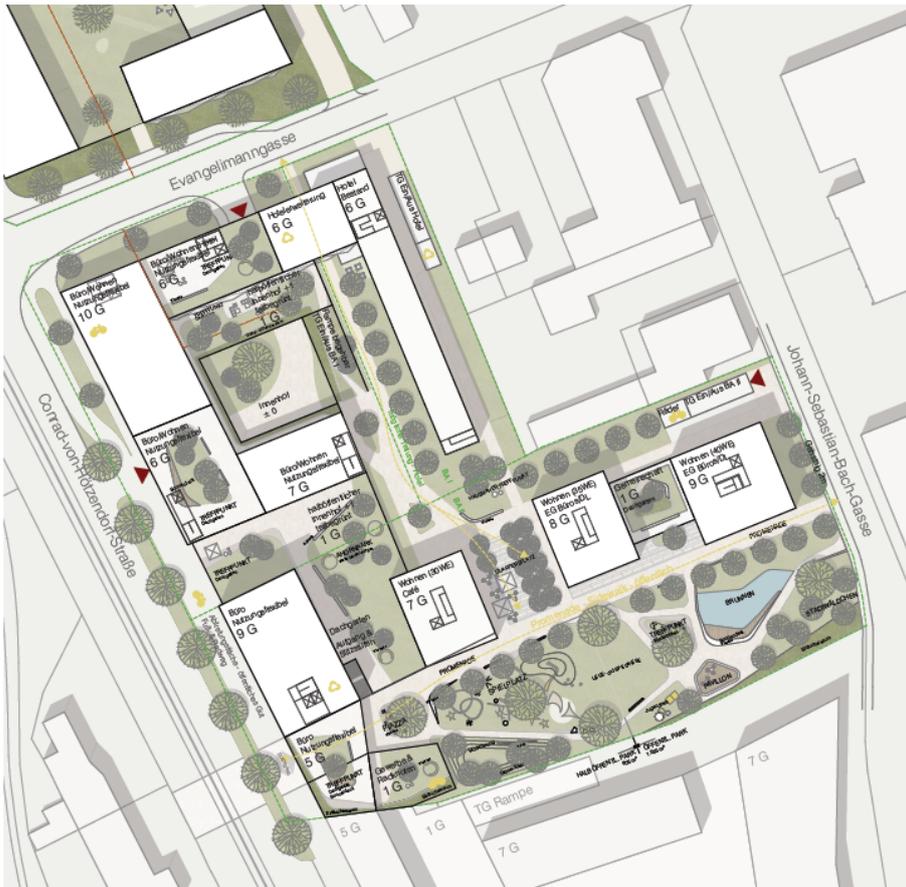


Abbildung 1: Mindestmaße für ebenerdige Fahrradaufstellung und Zufahrten bzw. Zugänge, Vgl.: RVS 03.02.13, S.81

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

Bereits im Zuge des zuvor durchgeführten Wettbewerbsverfahrens wurde die Einbindung von Landschaftsplaner:innen zur Erstellung eines entsprechenden Freiraumkonzepts gefordert. Als Teil des erstgereichten Wettbewerbs-Projekts wurde das Freiraumkonzept des Planungsbüros *Koala Landschaftsarchitektur* in der Folge weiterbearbeitet (und in der 71. Fachbeirats-Sitzung präsentiert). Im vorliegenden Bebauungsplan sind die nachstehenden, aus gestalterischer Sicht wesentlichen Freiraum- und Bepflanzungselemente dargestellt:



Auszug aus dem Lageplan des erstgereichten Wettbewerbs-Projekts (Projektstand: Überarbeitung für die Vorlage in der 71. Fachbeirats-Sitzung im September 2023) – Architekturbüro Arch. DI Helmut Zieseritsch ZT GmbH & Koala Landschaftsarchitektur.

Als städtebauliche Zielsetzung für den südlichen Abschnitt des städtebaulichen Gesamt-Projekts bzw. den gegenständlichen Planungsbereich wurde die Umsetzung einer öffentlich nutzbaren Parkanlage im Ausmaß von rd. 10 % (des ggst. Teilbereiches) definiert. Diese Grünfläche sollte im Sinne des Konzeptes der „Grünen Perlen“ (vgl. Beschreibung des Stadtteilleitbildes Jakomini Süd auf S. 9) an der Johann-Sebastian-Bach-Gasse und durch eine öffentliche Geh- und Radwegachse gut erreichbar auf dem Planungsareal angeordnet werden.

Der zu Grunde liegende Wettbewerbs-Entwurf sieht eine zusammenhängende Grünfläche am südlichen Rand des Planungsgebiets vor, welche aus der Parkanlage im Ausmaß von rd. 1.400 m<sup>2</sup> an der Johann-Sebastian-Bach-Gasse und einem als Kinderspielplatz definierten Bereich (westlich davon) besteht.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist daher die gesamte zusammenhängende Grünfläche als Baufeld 3C dargestellt; die Bebaubarkeit dieses Baufeldes ist gemäß Verordnung auf die Errichtung eines eingeschossigen Gebäudes im Ausmaß von max. 100 m<sup>2</sup> für eine eventuell erforderliche WC-Anlage, einen Kiosk oder ähnliche öffentliche Nutzungen beschränkt. Eine mögliche öffentliche Nutzbarkeit dieser Grünflächen ist im Falle einer Neubebauung des betreffenden Grundstücks vertraglich zu vereinbaren.

### Grünflächenfaktor

Unter Berücksichtigung der Verordnung des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 6. Juli 2023 über die Festlegung des Grünflächenfaktors ist innerhalb des vorliegenden Bereichstyps „*Straßenrandbebauung*“ bei einer gewerblichen Nutzung von mindestens 30 % der Bruttogeschossflächen ein Grünflächenfaktor von mindestens 0,4 einzuhalten. Aufgrund der Festlegungen im 06.34.0 Bebauungsplan (Ausschluss der Wohnnutzung entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße) ist mit einem Anteil von rd. 40 % gewerblicher Nutzungen (Lebensmittelhandel, Büronutzung, etc.) zu rechnen; dementsprechend wird für das gesamte Planungsgebiet ein Grünflächenfaktor von mindestens 0,4 zu Grunde gelegt.

Unter Berücksichtigung der getroffenen Unterteilung des Planungsgebietes in unterschiedliche Baufelder und deren baulicher Ausnutzung wurden in der Bebauungsplan-Verordnung Mindestwerte für den Grünflächenfaktor zwischen mindestens 0,20 (beispielsweise im Bereich der Bebauung auf den Baufeldern 2B & 3A) und mindestens 0,80 (für die Grünfläche auf Baufeld 3C) festgelegt. In der Summe dieser Festlegungen wird der Grünflächenfaktor von mindestens 0,4 für den gesamten Planungsberiech somit eingehalten.

### Baumpflanzungen

Entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße soll (entsprechend den Zielsetzungen im „Grünen Netz Graz“) im Zuge der Adaptierung des Geh- und Radweges eine Baumreihe mit großkronigen Laubbäumen in einem Grünstreifen (zwischen Geh- und Radweg und Fahrbahn) an der östlichen Straßenseite umgesetzt werden. Diese Bepflanzungsmaßnahmen kommen im zukünftigen öffentlichen Gut zu liegen und werden daher im gegenständlichen Bebauungsplan (in Graustufen dargestellt und) ersichtlich gemacht.

Im Bereich entlang der Evangelimanngasse sind großkronige Baumpflanzungen in den privaten, straßenbegleitenden Grünflächen vorgesehen.

Weitere großkronige Baumpflanzungen sind im straßenbegleitenden Bereich entlang der Johann-Sebastian-Bach-Gasse dargestellt.

In den Übergangsbereichen zwischen den Baufeldern 1 und 2B / 3A sowie dem Baufeld 3B zu den nördlich angrenzenden Nachbarliegenschaften ist eine Bepflanzung mit weiteren Baumreihen vorgesehen.

Im zentralen Bereich des Planungsgebietes soll - direkt an die öffentliche Geh- und Radwegverbindung angelagert - ein Quartiersplatz entstehen, welcher durch kleinere Gewerbe- oder Gastronomie-Einheiten belebt werden könnte. In diesem Platzbereich ist eine überschirmende Bepflanzung zur (teilweisen) Beschattung geplant.

Im Plan sind Baumpflanzungen unterschiedlicher Ordnung unter Berücksichtigung ihrer Lage zu unterirdischen und oberirdischen Gebäudeteilen dargestellt. Die Umsetzung von Baumpflanzungen in einer höheren Qualität im Zuge der Projektentwicklung (Eireichplanung) ist gewünscht und wird seitens der Abteilung Grünraum und Gewässer unterstützt.

Unabhängig von den plangrafisch definierten Baumpflanzungen ist je 250 m<sup>2</sup> Freifläche zumindest ein mittel- oder großkroniger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Jeder 4. Baum muss ein großkroniger sein.

Entlang der südlichen Straßenseite der Geh- und Radwegachse ist eine weitere großkronige Baumreihe dargestellt; in diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass die Gestaltung der (zukünftig öffentlichen) Parkflächen im gegenständlichen Bebauungsplan nicht vorweggenommen werden soll, eine begleitende Baumreihe als Beschattung der Geh- und Radwegverbindung jedoch als wesentliches Gestaltungselement dargestellt wurde.

Bäume sind als stadtklimaverträgliche Laubbäume Solitärhochstamm in Baumschulqualität mit einem Mindeststamm-Umfang von 18|20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und

dauerhaft zu erhalten. Generell sind standortangepasste, robuste Pflanzenarten, die eine gute Überschirmung sicherstellen (großkronige Laubbäume), zu wählen.

Bei Baumpflanzungen sind vor allem die Abstände zum aufgehenden Mauerwerk (bzw. auch zu Auskragungen wie z.B. Erker oder Balkone) zu beachten. Daher gelten in Abhängigkeit von den jeweiligen Baumgrößen folgende Mindestabstände entsprechend den Freiraumplanerischen Standards:

- Großkronige Bäume (1. Ordnung): mind. 9,0 m
- Mittelkronige Bäume (2.Ordnung): mind. 6,0 m
- Kleinkronige Bäume und säulenförmige Bäume (3. Ordnung): mind. 3,0 m

Im Falle von straßenraumwirksamen mittel- bis großkronigen Bäumen (z.B. Allee) können die Abstände auf mind. 4,5 m reduziert werden.

Innerhalb der straßenbegleitenden Grünstreifen dürfen keine parallel geführten Leitungen (ausschließlich Querungen und Zuleitungen) im Wurzelraum der Baumstandorte verlegt werden. Baumstandorte sind frei von Entwässerungsmulden und -gräben zu halten. Sind straßenseitig Entwässerungseinrichtungen notwendig, so sind diese so zu planen, dass sie die Baumstandorte nicht beeinträchtigen. Werden Bäume in Entwässerungsmulden und -gräben errichtet, sind diese auf dammartigen Strukturen zu pflanzen, die ein ebenerdiges Niveau (Dammkrone) von min 6 m<sup>2</sup> aufweisen.

#### Tiefgaragenbegrünung

Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken.

Für Baumpflanzungen ist die Überdeckung entsprechend den Freiraumplanerischen Standards zu erhöhen. Das Erreichen der geforderten Aufbauhöhen für Baumpflanzungen unter Verwendung von Beton- Körben oder -Ringen kann nicht als adäquater Baumstandort gewertet werden und ist somit nicht zulässig. Bei Pflanzung von mittel- und großkronigen Bäumen ist die Vegetationsschicht im Bereich der Bäume auf 1,5 m Höhe zu erhöhen. Ein Wurzelraumvolumen von mind. 50,0 m<sup>3</sup> pro Baum muss berücksichtigt werden.

Stützmauern und Geländeänderungen wurden unter Berücksichtigung des Bestandsgeländes und der angrenzenden öffentlichen Straßenräume mit max. 0,50 m begrenzt. Für die Gestaltung von Kinderspielflächen und im Bereich von Baumpflanzungen sowie für die Grünfläche auf dem Baufeld 3C wurden Überschreitungen der max. Geländeänderungen zur Gestaltung ermöglicht.

#### Oberflächenentwässerung

Hierzu sind im Zuge der Einreichplanung folgende Rahmenbedingungen bzw. Planungsgrundsätze zu berücksichtigen:

- Die Projektierung, Bemessung sowie technische Ausführung von Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung hat entsprechend den aktuell gültigen einschlägigen Normen und Richtlinien zu erfolgen.
- Die durch die Bebauung und Erschließung versiegelten Flächen sind möglichst gering zu halten. Grünflächen, Gründächern sowie versickerungsfähigen bzw. offenen Bodenbelägen ist gegenüber befestigten Flächen, sonstigen Dachausbildungen und Asphalt/Betonoberflächen der Vorzug einzuräumen.
- Sämtliche Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung sind innerhalb des Bebauungsplangebietes zu organisieren.
- Der Versickerung von unbelasteten Wässern ist gegenüber der Retention und gedrosselten Ableitung der Vorzug einzuräumen.
- Retentionsanlagen sind vorzugsweise oberflächlich und in Kombination mit Grünflächen zu organisieren. Unterirdische Becken sowie Speicherkanäle sollen vermieden werden.

- Bei der Planung der Außenanlagen ist der regelmäßig zu erwartende Überlastfall der städtischen Entsorgungseinrichtungen (Straßenentwässerung, Kanalanlagen, etc.) zu berücksichtigen (Rückstauerebenen!). D.h. das Gebäudeöffnungen, Tiefgaragenzufahrten, etc. immer ausreichend hoch über den angrenzenden Straßenzügen, inneren Erschließungswegen sowie Freiflächen zu liegen kommen müssen.
- Die frühzeitige Einbindung einer hydrologischen Fachplanung (Simulation von Starkregenereignissen im Planungsgebiet) wird empfohlen.
- Für die Bemessung der Oberflächenentwässerung sowie Betrachtung des Überlastfalles wird die hydraulische Simulation eines 100-jährlichen Starkregenereignisses im Bebauungsplangebiet empfohlen.

#### 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 (z.B. Tiefgaragen), Höhe der Tiefgaragenüberdeckung, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführungen und Entwässerungseinrichtungen. Die Bestandsbäume und Neupflanzungen sind mit der wahren Kronentraufe darzustellen. Die vom Bauvorhaben betroffenen Bäume, welche gefällt werden müssen, sind ersichtlich zu machen (rot) und geplante Ersatzpflanzungen (grün) darzustellen.

Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

## **7. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 & 11 der VO)

- Der 06.34.0 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 Einwender:innen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:  
DI Bernhard Inninger  
(elektronisch unterschrieben)

