

06.35.0 Bebauungsplan

„Conrad-von-Hötzendorf-Straße – Jauerburggasse – Evangelimanngasse“

VI. Bez., KG Jakomini

Graz, 10.06.2026

Entwurf

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 betreffenden Liegenschaften um die Erstellung eines Bebauungsplanes für den nördlichen Abschnitt zwischen der Kreuzung mit der Evangelimanngasse und der Kreuzung mit der Jauerburggasse. Dieses Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von rd. 17.070 m² 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 *Kampits & Gamerith ZT-GmbH*

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 wird in der Sitzung am 10. Juni 2026 über die beabsichtigte Auflage des 06.35.0 Bebauungsplan-Entwurfes „Conrad-von-Hötzendorf-Straße – Jauerburggasse – Evangelimanngasse“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 40 Abs. 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 01. Juli 2026.

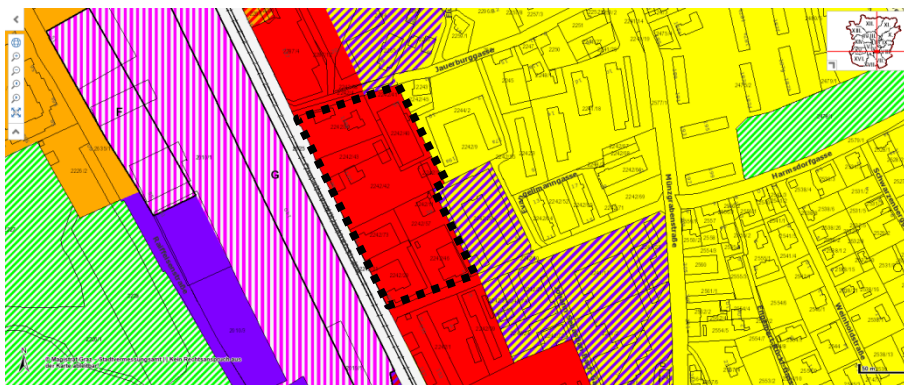
Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke werden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 02. Juli 2026 bis zum 27. August 2026 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs. 6 Z 1 StROG 2010). Eine öffentliche Informationsveranstaltung ist innerhalb des Auflagezeitraums vorgesehen.

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.*
- (3) *...*
- (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 Wärmespeicherefähigkeit, 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 (...) 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 m², (...)

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 des Ostbahnhofes) gegeben.



Ausschnitt aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

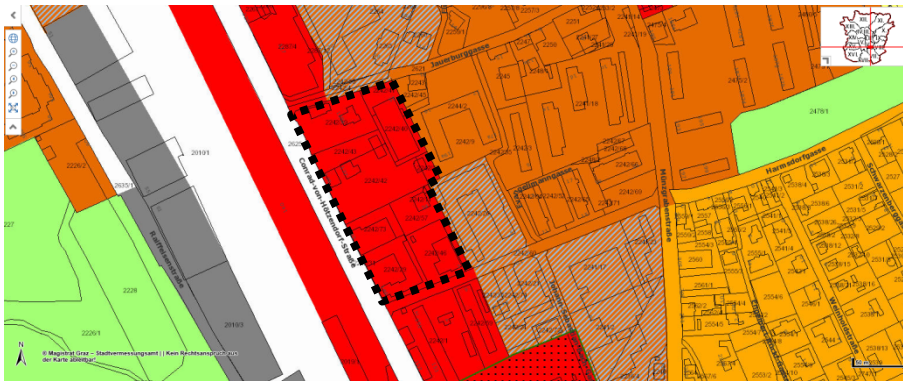
Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

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

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. Text zum 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.

Auszug aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

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

(…)

Gemäß § 6a sind für den Bereichstyp „3a. Straßenrandbebauung“ folgende Rahmenbedingungen für Werbeanlagen festgelegt:

Größe:*Schriftzüge bzw. max. Kleinformat (= max. 4,99 m²)***Höhe:***Parapethöhe 1. OG bzw. max. Oberkante 5,00 m***Abstand zur Straße:***Am Gebäude montiert (...)*

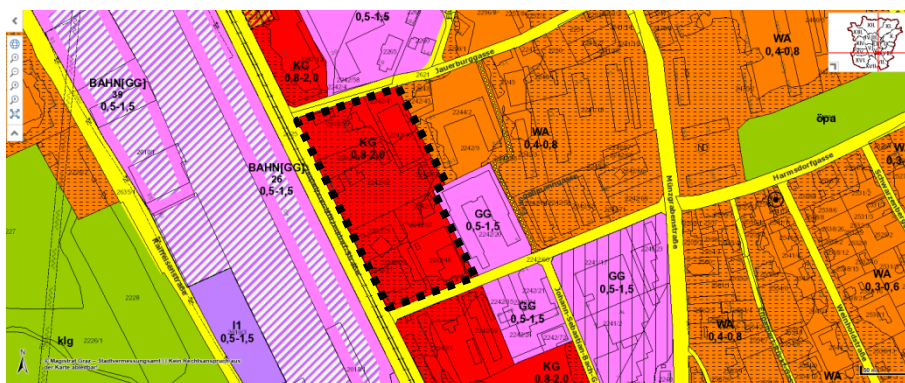
Hinweis zur Verordnung des Stadtsenates der Landeshauptstadt Graz vom 6. Juli 2023 über die Festlegung des Grünflächenfaktors:

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)

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 Planungsgebietes 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
Kerngebiete	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.

- Beschränkungen 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 m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.
Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3):
Der Planungsbereich liegt außerhalb der Gefahrenzonen.

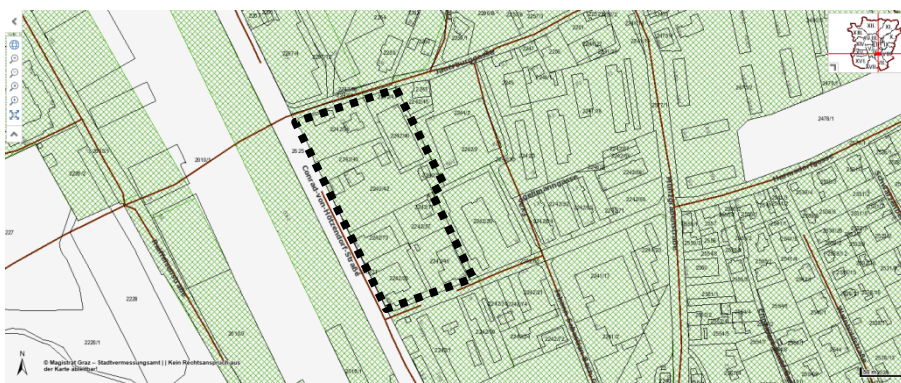


Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die Umrandung markiert das Planungsgebiet.

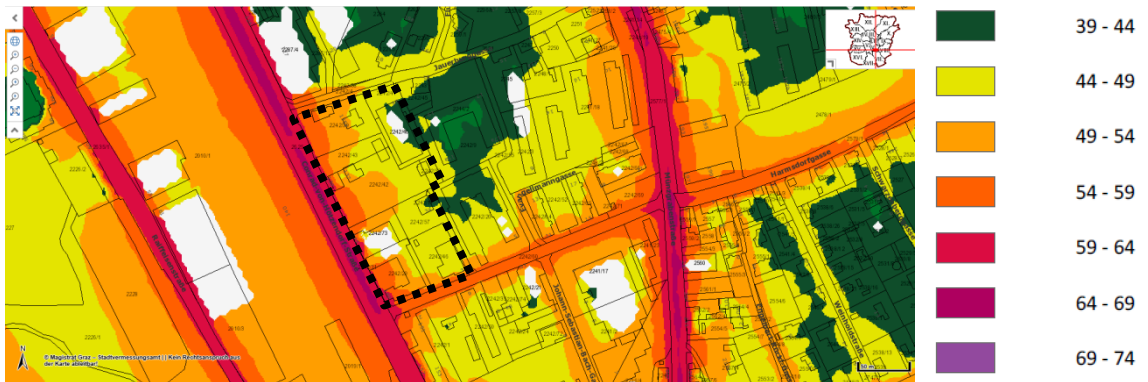
Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

- 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)



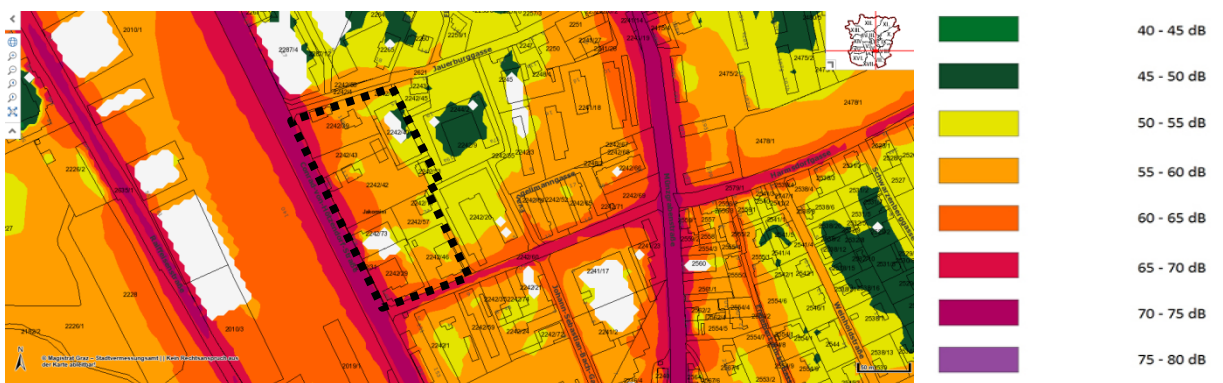
Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan. Die weiße Umrandung markiert das Planungsgebiet.

- 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.

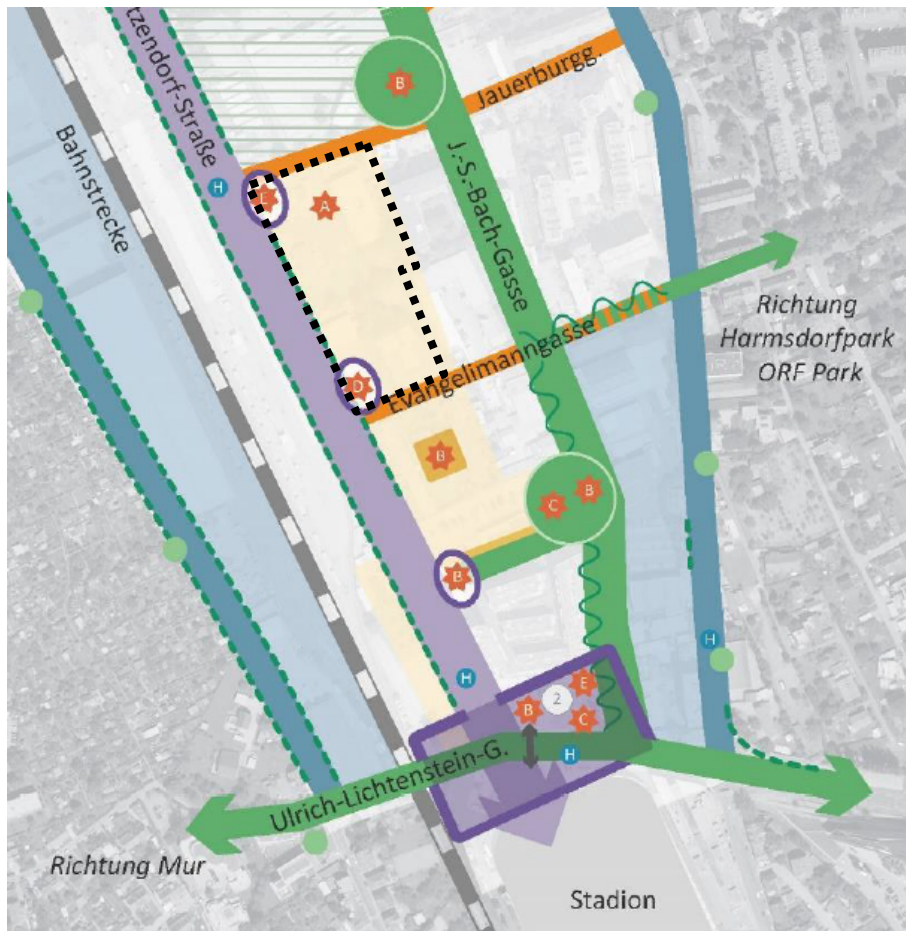


Auszug aus den GeoDaten – Grünes Netz Graz.

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: qualitativvoller 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. obenstehenden Auszug aus dem Strategieplan) und im 06.35.0 Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt:

- Entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße, welche als multifunktionale, urbane Achse im Strategieplan dargestellt ist, wurden im 06.35.0 Bebauungsplan eine straßenbegleitende Geh- und Radwegachse mit einer Baumreihe (in einem mittigen, min. 3,0 m breiten Grünstreifen) sowie Bereiche mit einem Ausschluss von Wohnnutzungen zur Umsetzung gewerblicher Nutzungen vorgesehen.
- Öffentlich nutzbare Freiräume:
Ergänzend zu dieser Fuß- und Radwegachse entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße sind im Kreuzungsbereich mit der Evangelimanngasse und (etwas vom Kreuzungsbereich abgerückt) in der Jauerburggasse auch Platzflächen mit großkronigen Baumpflanzungen als urbane Freiräume („Grätzlplätze“) vorgesehen. Die südliche Freifläche an der Kreuzung mit der Evangelimanngasse soll als Vorplatz für die im Erdgeschossbereich vorgesehenen gewerblichen Nutzungen ausgestaltet werden, die Freifläche in der Jauerburggasse wurde im Sinne eines erweiterten Zugangsbereiches für die Wohngebäude auf den östlichen Baufeldern des gegenständlichen Bebauungsplanbereiches, am östlichen Rand des Bebauungsplangebietes situiert.
- Für die möglichen „Angebote“ wie z.B: Gesundheits-, Bildungs- und soziale Einrichtungen (im Strategieplan mit „A“ 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 des 06.35.0 Bebauungsplans liegt an der östlichen Straßenseite der Conrad-von-Hötzendorf-Straße und erstreckt sich zwischen der Evangelimanngasse im Süden bis zur Jauerburggasse im Norden.



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



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

© Stadt Graz – Stadtvermessung; CaptureCat Befliegung 2024 # BW_44_3877

- Topographie/ Gebäudebestand / Baumbestand

Entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße weist das Bestandsgelände einen annähernd ebenen Verlauf auf; Richtung Osten besteht eine leichte Geländeneigung.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes bestehen derzeit mehrere Einzelgebäude, welche teilweise noch gewerblich genutzt werden (Tankstelle und Druckerei an der Jauerburggasse und Geschäftsgebäude im südlichen Abschnitt der Conrad-von-Hötzendorf-Straße).

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-Hötzendorf-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. 40-220 m
- Münzgrabenstraße: Buslinie 66; Entfernung ca. 300-350 m
- Ostbahnhof: diverse S-Bahn-Verbindungen; Entfernung ca. 350-550 m

Geh- und Radwege

Geh- und Radwegachsen sind entlang der Conrad-von-Hötzendorf-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 Kommunales 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 des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.

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

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

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

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 und 9-10 der VO)

Grundlage für den vorliegenden 06.35.0 Bebauungsplan-Entwurf war die Durchführung eines zweistufigen 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). In der zweiten Stufe dieses Wettbewerbsverfahrens wurde der Fokus auf die gestalterische Ausarbeitung des Bebauungskonzepts innerhalb des gegenständlichen Planungsbereiches gelegt. Der prämierte Wettbewerbsentwurf wurde in der Folge hinsichtlich der städtebaulichen Ziele und der Juryauflagen geprüft und weiterentwickelt.

Auszug auf der Entwurfsbeschreibung des Siegerbeitrages des Wettbewerbes:

(...) Die Baumassenverteilung wirkt insbesondere an der Evangelimanngasse und an der Jauerburggasse ausgewogen und verzichtet auf die Akzentuierung der Eckpunkte und wird von der Jury positiv bewertet. Die Baukörperverteilung lässt eine hohe Flexibilität in Bezug auf die Nutzungen wie Wohnen und Büro zu. (...)

Die Fassadengestaltung wirkt trotz einer zusammenfassenden Einheitlichkeit abwechslungsreich. Durch differenzierte hohe Vor- und Rücksprünge wirkt der Entwurf lebendig und ausgewogen.

(...) Positiv wird die Rhythmisierung der Fassadenachsen als belebendes und dennoch wiederholendes Element gesehen.

Grün- und Freiräume sind sensibel ausformuliert und schaffen ein vielfältiges Angebot an Aufenthaltsqualität. Positiv wird die terrassenförmig angelegte Begrünung der nördlichen TG-Abfahrt und des Müllraums bewertet, die eine großzügige Verbindung zu den Terrassen zum 1. OG ausformuliert. Die Ausgestaltung der Platzfläche mit möglicher Angliederung eines großzügigen Cafés kann zur qualitätvollen Belegung des Freiraums beitragen. (...)



Foto 1.: Modell des Wettbewerb-Siegers – Architekturbüro *Kampits & Gamerith ZT-GmbH*

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 Baufeldern.

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 enthaltenen Festlegungen zur Bebauungsweise wurden unter Berücksichtigung dieser Zielsetzungen, sowie dem Ergebnis des Architektur-Wettbewerbs, wonach die Errichtung von zwei hofbildenden Gebäudestrukturen als lärmabschirmende Bebauung an der Conrad-von-Hötzendorf-Straße mit einem dazwischenliegenden (siedlungs-)öffentlichen Freibereich geplant ist, definiert. Die Maßstäblichkeit der beiden Gebäudeblöcke orientiert sich dabei an den umliegenden Siedlungsstrukturen. Unter Berücksichtigung der Baufeldfestlegungen im gegenständlichen 06.35.0 Bebauungsplan-Entwurf und der Ausnahmebestimmungen im § 9 1.0 Räumliches Leitbild kann der städtebaulichen Zielsetzung für den Bereichstyp mit der Festlegung der offenen Bebauung entsprochen werden.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Lärmemissionen der Conrad-von-Hötzendorf-Straße als Hauptverkehrsachse wurde ein Ausschluss der Wohnnutzung für die straßenseitigen Gebäudeteile im Erdgeschoss sowie im ersten und zweiten Obergeschoss 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 mehreren Liegenschaften welche überwiegend bebaut sind. Um eine abschnittsweise Umsetzung des geplanten Bebauungskonzepts sicherzustellen, wurde das Planungsgebiet in insgesamt acht Baufelder (A bis H) unterteilt.

Die Festlegung des maximalen Bebauungsgrades je Baufeld erfolgt auf Basis des Bebauungskonzepts des erstgereihten Wettbewerbs-Projekts.

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 rd. 34.150 m².

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Abtretungsflächen (für den Geh- und Radweg entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße und den erforderlichen Kreuzungsausbau an der Evangelimanngasse), welche in das Eigentum der Stadt Graz übernommen werden sollen, wurden für die Baufelder maximale Bruttogeschossflächen festgelegt, womit eine Summe von 35.010 m² erzielt wird.

Baufelder	Fläche	Max. Bruttogeschossfläche
Baufeld A	ca. 1.585 m ²	max. 4.135 m ²
Baufeld B	ca. 2.000 m ²	max. 4.740 m ²
Baufeld C	ca. 2.195 m ²	max. 6.445 m ²
Baufeld D	ca. 2.490 m ²	max. 3.635 m ²
Baufeld E	ca. 1.325 m ²	max. 2.380 m ²
Baufeld F	ca. 2.395 m ²	max. 4.070 m ²
Baufeld G	ca. 1.430 m ²	max. 5.520 m ²
Baufeld H	ca. 1.910 m ²	max. 4.085 m ²

Baugrenzl原因en, Baufluchtlinien, Höhenzonierungslinien

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

Tiefgarangengrenzen

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-Entwurf 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.

Die Achse Conrad-von-Hötzendorf-Straße ist im Räumlichen Leitbild als „Hochhausstandort“ gekennzeichnet. Aus städtebaulicher Sicht befinden sich die Hochpunkte an dieser Achse am südlichen Ende (Projekt Ost und Stadionturm im Bereich Bertha-von-Suttner-Platz) bzw. nördlich im Bereich der Messe (Styria, Merkur). Die Höhenentwicklung der zukünftigen Bebauungen zwischen diesen beiden Hochpunkten soll sich in der Ausbildung einer städtebaulichen Silhouette entsprechend unterordnen; die Errichtung von Hochhäusern (im Sinne der Bestimmungen im 1.0 Räumlichen Leitbild) innerhalb des gegenständlichen Bebauungsplangebietes ist daher nicht zulässig.

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 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 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 Fassadenbauteile einzuhalten. Additive bzw. bewegliche Fassadenteile (Sonnenschutz, Rollos, Jalousien, ...) müssen den festgelegten Hellbezugswert ebenso einhalten.

Des Weiteren wurden für Wohngebäude Festlegungen für Glasflächenanteile und reflektierende Metallfassaden, bezogen auf die jeweilige Ansichtsfläche eines Gebäudes getroffen. 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 der maximalen Größe von einzelnen Werbeanlagen näher definiert.

Auf den Baufeldern A und G wurden im Zusammenhang mit der Lage in den Kreuzungsbereichen Werbepylone mit einer Höhe von max. 5,0 m ermöglicht, im Bereich der beiden Querstraßen (Evangelimanngasse und Jauerburggasse) wurde die Errichtung von Werbepylonen - insbesondere zur Markierung der Zufahrtsbereiche zu gewerblichen Nutzungen - auf eine Höhe von max. 3,50 m beschränkt.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehenden Gemeindestraßen Conrad-von-Hötzendorf-Straße, Evangelimanngasse und Jauerburggasse.

Entlang der östlichen Straßenseite der Conrad-von-Hötzendorf-Straße ist ein Ausbau der bestehenden Geh- und Radwegachse mit einer straßenbegleitenden Baumreihe geplant. Zudem soll langfristig eine Geh- und Radwegverbindung im zentralen Freibereich (in West-Ost-Richtung) ermöglicht werden.

Für die beschriebenen Ausbauvorhaben sind folgende Abtretungsflächen erforderlich:

- Grundstück Nr. 2242/41: ca. 66 m² zum Ausbau des öffentlichen Gehweges entlang der Jauerburggasse.
- Grundstück Nr. 2242/39: ca. 420 m² zum Ausbau des öffentlichen Geh- und Radweges inklusive Grünstreifen mit Baumpflanzungen entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße. (Hinweis: Auf dieser Liegenschaft besteht bereits ein Gehweg entlang der Jauerburggasse, welcher in dieser Fläche inkludiert ist.)
- Grundstück Nr. 2242/43: ca. 150 m² zum Ausbau des öffentlichen Geh- und Radweges inklusive Grünstreifen mit Baumpflanzungen entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße.
- Grundstück Nr. 2242/42: ca. 350 m² zum Ausbau des öffentlichen Geh- und Radweges inklusive Grünstreifen mit Baumpflanzungen entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße.
- Grundstück Nr. 2242/73: ca. 212 m² zum Ausbau des öffentlichen Geh- und Radweges inklusive Grünstreifen mit Baumpflanzungen entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße.
- Grundstück Nr. 2242/29: ca. 496 m² zum Ausbau des öffentlichen Geh- und Radweges inklusive Grünstreifen mit Baumpflanzungen entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße sowie zur Erweiterung der Kreuzung mit der Evangelimanngasse.
- Grundstück Nr. 2242/46: ca. 66 m² zur Erweiterung der Kreuzung Conrad-von-Hötzendorf-Straße und Evangelimanngasse.

Die Verkehrsflächen werden aufgrund ihrer Bedeutung für das Geh- und Radwegnetz in das öffentliche Gut übernommen. Lediglich für die mögliche West-Ost-Verbindung ist eine Sicherstellung der Nutzbarkeit der Geh- und Radwegachse für die Öffentlichkeit auf späteres Verlangen vorgesehen.

Zufahrten

Unter Berücksichtigung der geplanten Geh- und Radwegausbauten entlang der Conrad-von-Hötzendorf-Straße und der erforderlichen Mindestabstände zu den Kreuzungsbereichen wurden für den gegenständlichen Planungsbereich insgesamt maximal zwei Zufahrten in der Evangelimanngasse und Jauerburggasse festgelegt.

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 m² 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 Baufuchtlinien bzw. Tiefgaragenabgrenzung sowie im untergeordneten Ausmaß auch auf Gebäudeintegrierten Abstellflächen (für die gewerblichen Nutzungen) im Erdgeschossbereich zu errichten. Eine Verbindung der Tiefgarage unter der zentralen Grünfläche ist zur flexibleren Aufteilung der erforderlichen Gesamtanzahl der PKW-Abstellplätze innerhalb des Gültigkeitsbereiches des 06.35.0 Bebauungsplanes (vgl. § 7 Abs. 5 der Verordnung) möglich.

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.

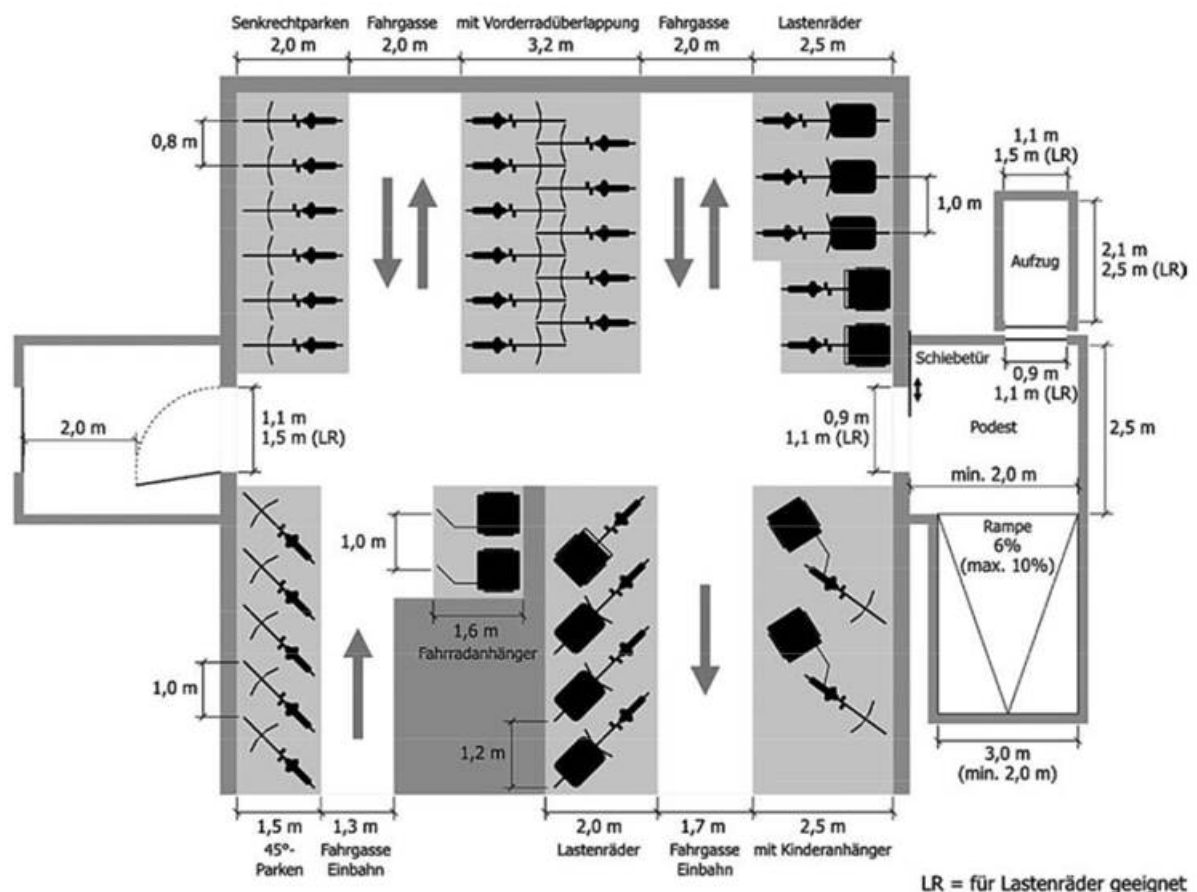


Abbildung 1:

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

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

Für Fahrradfahrer:innen ist daher je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche bzw. 50 m² 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, ...“

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Im vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf sind die nachstehenden, aus gestalterischer Sicht wesentlichen Freiraum- und Bepflanzungselemente dargestellt:

Der vorliegende Entwurf sieht eine zentrale Grün- bzw. Platzfläche mit einer Breite von rd. 20 m vor, welche von der Conrad-von-Hötzendorf-Straße über das gesamte Planungsgebiet bis zur östlichen Grundgrenze reicht. Innerhalb dieser Grünfläche sind großkronige Baumpflanzungen (1. Ordnung) in ungefährender Lage dargestellt. Unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen in den Erdgeschosszonen ist jedoch auch eine Gestaltung als urbane Platzfläche (bspw. für Gastgärten) in einem Ausmaß von max. 40 % dieser Flächen möglich. An diese zentrale Grünfläche werden nördlich und südlich siedlungsöffentliche Freiräume, insbesondere zur Nutzung als allgemeine Spielflächen für die rückwärtigen Wohnbereiche, angelegt.



Auszug aus dem Lageplan
des erstgereihten
Wettbewerbs-Projekts

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 und der Jauerburggasse sind großkronige Baumpflanzungen in den privaten, straßenbegleitenden Grünflächen vorgesehen. Weitere mittelkronige Baumpflanzungen (2. Ordnung) sind im Übergangsbereich zu den östlich angrenzenden Wohngebieten auf dem Baufeld A dargestellt.

Innerhalb des Planungsbereiches eine Gesamtanzahl von einem (mittel- oder großkronigen) Baum je 250 m² Freifläche zu pflanzen. Jeder 4. Baum muss ein großkroniger sein. Die im Plan dargestellten Baumpflanzungen sind Teil dieser Gesamtanzahl.

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 m² aufweisen (vgl. Planungs- und Leistungsbuch Grünraum/Homepage Stadtgraz/Abteilung Grünraum).

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 m³ pro Baum muss berücksichtigt werden.

Stützmauern wurden unter Berücksichtigung des Bestandsgeländes und der angrenzenden öffentlichen Straßenräume mit max. 0,50 m begrenzt.

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 Leistungsangaben 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 06.35.0 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:

Für den Abteilungsleiter:

i.V. DI Michael Mayer
(elektronisch unterschrieben)