

A14_027761/2011-14

Bearbeiter: DI. Friedrich Schenn

04.15.0 Bebauungsplan
Waagner-Biro-Straße, Alte Poststraße
„ENW-ÖWG“
IV. Bez., KG Lend

Graz, 14.03.2012
Dok: 04.15.0_ER_BESCHLUSS

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Nach Durchführung eines Städtebaulichen Gutachterverfahrens für den Bereich des Planungsgebietes, ersuchen die beiden Projektbetreiber, die ENW Gemeinnützige WohnbaugesmbH und die ÖWGeS - Gemeinnützige WohnbaugesmbH als Eigentümer der Liegenschaft Grundstücke Nr. 1125/1, 1125/2 und 1125/8 alle KG 63104 Lend mit Schreiben vom 14.06.2011 um die Erstellung eines Bebauungsplanes. Ein entsprechender Teilungsentwurf liegt vor, dabei soll die Liegenschaft in 2 Grundstücke Nr. 1125/1 (ca. 22.713m²) und 1125/2 (ca. 27.194m²) beide KG 63104 Lend geteilt werden. Teilflächen des Grundstückes 1125/8 werden dem Grundstück 1125/1 und dem Grundstück 1024/2 zugeschlagen.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 49.900m² auf.

Das gegenständliche Planungsareal liegt westlich der Waagner-Biro-Straße im Geviert der Alten Poststraße, Dreierschützengasse, Waagner-Biro-Straße und der Starhemberggasse. Das Grundstück selbst ist nahezu eben ohne Vegetationsbestand und ist derzeit teilweise mit Industriehallen bebaut.

Gemäß, 3.15 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als vollwertiges Bauland „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 1,2 ausgewiesen.

Gemäß dieser Flächenwidmungsplanänderung ist die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Als Grundlage für den Bebauungsplan liegen zum Zeitpunkt des Ansuchens u.a. folgende Vorplanungen und Stellungnahmen vor:

- Wettbewerbsentwurf der Wohnbebauung HoG-Architektur
- Lage- und Höhenplan über den Bauplatz, Bestandsplan 1:500, Vermessungsbüro DI Kukuvec vom 23.04.2010
- Teilungsentwurf, M 1:1.000, 30.5.2011 Vermessungsbüro DI Kukuvec
- Verkehrserschließungskonzept, Verfasser: ZIS+P Verkehrsplanung Graz, November 2008, Ergänzung Mai 2010

- Gutachten über die Versickerung von Oberflächenwässern und Durchführung eines Sickersversuches, Hydroconsult GmbH, DI Dr. Sackl, 12.05.2010
- Bodenmechanisches Gutachten sowie Festlegung der Gründungsart, 15.06.2010, DI Birner, Graz
- Gutachten über die Abfalltechnische Aufnahme und Bewertung, GeoK, Graz, Villach, 09.06.2010
- Geotechnischer Bericht zur Bodenerkundung, Fa. Geolith, Graz, Schwanberg, 27.05.2010
- Gutachten (G1095-1071) über die Schallbelastung auf dem Planungsareal gem. DVO zum Stmk. WBF-Gesetz 1993 bzw. ÖNORM B8115/T2, Büro Dr. Tomberger, Graz, 10.03.2010
- Schalltechnische Ergänzungen zu Gutachten 1095-1071 vom 21.05.2010
- Stellungnahme Verkehrsplanung vom 17.05.2010, GZ.: A10/8 – 16571/2008- 2, DI Kostka sowie vom 16.08.2011, GZ: A10/8- 31487/2011 - 1

Im Jahr 2010 und 2011 wurde unter Vorsitz von Arch. DI Peter Lorenz, Innsbruck/Wien und unter Einbindung des Landes Steiermark, der Stadt Graz und der Kammer für Architekten und Ingenieurkonsulenten für die Liegenschaft ein österreichweit offenes anonymes mehrstufiges Gutachterverfahren mit 70 teilnehmenden Büros durchgeführt.

Im Oktober 2010 wurden in einer ersten Stufe 10 von 70 Projekten für die Weiterbearbeitung ausgewählt, von denen schließlich 4 Projekte zur Überarbeitung im Dezember 2010 empfohlen wurden.

Im März 2011 wurde das Projekt des Büros HoG Architektur ZT GmbH aus Graz (Architekten Martin Emmerer, Clemens und Hansjörg Luser) als städtebauliches Leitprojekt ausgewählt. Das Preisgericht hat das Konzept der großstädtischen Form mit dem Thema „Wohnen im Park“ und die maximierte Grünfläche dabei äußerst positiv beurteilt. Die Großzügigkeit des Parks soll Identität stiften und viele Funktionen zulassen. Insbesondere ein weitestgehend wohnungsfrei geplantes und stark öffentlich positioniertes Erdgeschoss schafft eine gute Verzahnung von Innen/Außen/ Beziehungen, eine große Freiheit in der Wegführung (fußgänger- und fahrradfreundlich) und kreiert eine großzügige durchgehende Landschaft. Das Projekt weist Stimmung und Konzept auf, es erkennt das Potenzial der großen Fläche, nimmt den Bauplatz als Chance wahr und gibt eine entschiedene Antwort auf die unterschiedliche Nachbarschaft und die Lage in der Stadt.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen der Stadt Graz wurde der Entwurf des Bebauungsplanes auf Basis der vorliegenden Grundlagen und des Leitprojektes von HoG-Architektur durch das Stadtplanungsamt erstellt. Die rechtliche Beratung erfolgte durch die Bau- und Anlagenbehörde.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Planungsgebiet eine geordnete baulich Entwicklung im Sinne eines „Innerstädtischen Wohngebietes mit hoher Dichte“ sicherzustellen. Weiters wird die Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung im gegenständlichen Bereich angestrebt.

Im Zuge der **9. Änderung des Stadtentwicklungskonzeptes** wurde der Bereich von bisher Industrie- und Gewerbegebiet in ein innerstädtisches Wohngebiet mit hoher Dichte

geändert. Im regionalen Entwicklungsprogramm (REPRO) Graz&Umgebung ist der Bereich als „Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung“ aufgrund der guten ÖV-Erschließung mit innerstädtischer Bedienqualität festgelegt.

Das bestehende Zentrenggefüge wurde auch im 3. Stadtentwicklungskonzept beibehalten, aber ergänzt um die Entwicklungssachse Graz-West sowie um die Handelsschwerpunkte am übergeordneten Straßennetz.

3.09 STADTENTWICKLUNGSKONZEPT
DER LANDESHAUPTSTADT GRAZ
9. ÄNDERUNG 2009 A-14-K-596/1997-258



Innerstädtische Wohngebiete mit hoher Dichte

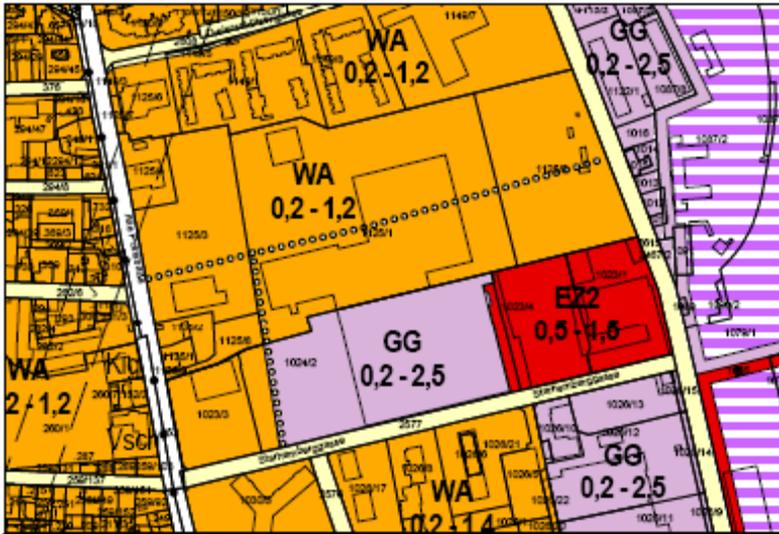
Dichte, mehrgeschossige Wohngebiete um das Stadtzentrum und in Eggenberg. Vielfach gründerzeitliche Bebauung mit überwiegender Wohnfunktion. Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und die technische und soziale Infrastruktur sind in hohem Maß gegeben. Zur Verbesserung der Wohnqualität werden angestrebt:

- * Sicherung der Wohnfunktion
- * Verbesserung der Grünausstattung
- * Freihaltung und Begrünung der Innenhöfe und Vorgärten
- * Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen
- * Weiterer Anschluss an die Fernwärme-Versorgung
- * Festlegung der Bebauungsdichte und der Geschossanzahl entsprechend dem Gebietscharakter

Im Zuge der **15. Änderung 2009 des Flächenwidmungsplanes 3.0** der Stadtgemeinde Graz wurden folgende Änderungen vorgenommen:

Ein bisheriges „Gewerbegebiet“, Bebauungsdichte 0,2 – 2,5 wird auf einer Fläche von ca. 6,61 ha in ein „Allgemeines Wohngebiet“, BD 0,2 –1,2 geändert.

Zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung wird für die Änderungsfläche die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes verordnet.



Ausschnitt aktuell: 3.15 FLWPL 15. Änderung 2009

Zielsetzungen des Bebauungsplanes:

- Bebauungsgrad: möglichst geringer Bebauungsgrad, um großzügige Freiflächen zu ermöglichen
- offene Bauweise
- Beachtung der Schallemissionen aus den benachbarten Gewerbebetrieben und des Bahnlärms
- Geschossanzahl: Schaffung einer kompakten urbanen Bebauung/Quartiers
- Innere Erschließung des Planungsgebietes: Die Tiefgaragenzufahrt und sonstige Zufahrten haben ausschließlich über die Waagner-Biro-Straße zu erfolgen, möglichst verkehrsfreie sonstige Erschließung im Inneren
- Förderung des nachhaltigen Verkehrs (Fußgänger und Radfahrer)
- Schaffung einer öffentlich nutzbaren West-Ostverbindung für Fußgänger und Radfahrer von der Waagner-Biro-Straße zur alten Poststraße
- Berücksichtigung von langfristigen Anbindungsmöglichkeiten für eine Durchwegung nach Süden
- Grüngestaltung: Auf eine sorgfältige Planung der Außenanlagen ist großer Wert zu legen – Schaffung von Freiraumgestaltung in hoher Qualität, Freiflächen sind, abgesehen von Wegen, Notzufahrten u.dgl. intensiv zu begrünen
- Berücksichtigung der erforderlichen Abtretungsflächen an der Waagner-Biro-Straße zur Schaffung eines Radweges und Ergänzung der Baumallee

2. Das Verfahren

Der Gemeindevorstand und Ausschuss für Stadt-, Verkehrs- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung vom 21.09.2011 über die beabsichtigte Auflage des 04.15.0 Bebauungsplan Entwurfs informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplans erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 05.10.2011.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 06.10.2011 bis zum 30.11.2011 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 09.11.2011 durchgeführt.

In der Diskussion mit den betroffenen BürgerInnen wurden die Themen fließender und ruhender Individualverkehr sowie der öffentlicher Verkehr eingehend diskutiert.

Während der Auflagefrist langten 3 Einwendungen (2 private und 1 öffentliche Einwendung) und 2 öffentliche Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 04.15.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

- dem § 5 (3) wird hinzugefügt:“ Bei einem Pultdach ist die Traufe (unterer Abschluss des Daches) im Norden anzuordnen.“

PLANWERK:

- Vergrößerung des Grenzabstandes im Nordwesten des Planungsgebietes zur Wohnanlage Dreierschützengasse um 2m (neu nun: 16m Abstand)

Diese Änderungen haben positive Rückwirkungen auf Dritte.

3. Das Planungsgebiet

Der Gültigkeitsbereich des Planungsgebietes weist eine Gesamtfläche von ca. 49.900m² (vor der Straßenregulierung) - brutto auf.

Nach der Straßenregulierung der Waagner-Biro-Straße (Abtretung von ca. 650m² zur Herstellung von öffentlichem Gut) verbleibt eine Planungsfläche netto von ca. 49.250m².

Das, vom Bebauungsplan umfasste Planungsgebiet (mit dem geplanten „Gebäude West“ und dem „Gebäude Ost“), ist im grundbürgerlichen Eigentum der ÖWG - Gemeinnützige WohnbaugesmbH, bzw. der ENW Gemeinnützige WohnbaugesmbH.

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**
 - 3.09 Stadtentwicklungskonzept
Innerstädtisches Wohngebiet hoher Dichte

- 3.15 Flächenwidmungsplan 2002
WA (Allgemeines Wohngebiet) mit einer Bebauungsdichte von 0,2-1,2
- Deckpläne; Karten

Baulandzonierung (Deckplan 1):

Bebauungsplanpflicht im Zuge der Flächenwidmungsplanänderung 3.15 festgelegt

Energieversorgung (Karte 3):

Vorranggebiet für *Fernwärme*

Verbot fester Brennstoffe laut Deckplan 2

Räumliches Leitbild (Karte 4):

Die Festlegungen werden im Zuge der Aktualisierung zum 4.0 STEK überarbeitet.

- Verkehrslärmkataster
Flächenwidmungsplan – Karte 2:
Verkehrsimmissionen aus der Waagner-Biro-Straße über 60 – 65 dB, L A,eq in dB (Nacht)

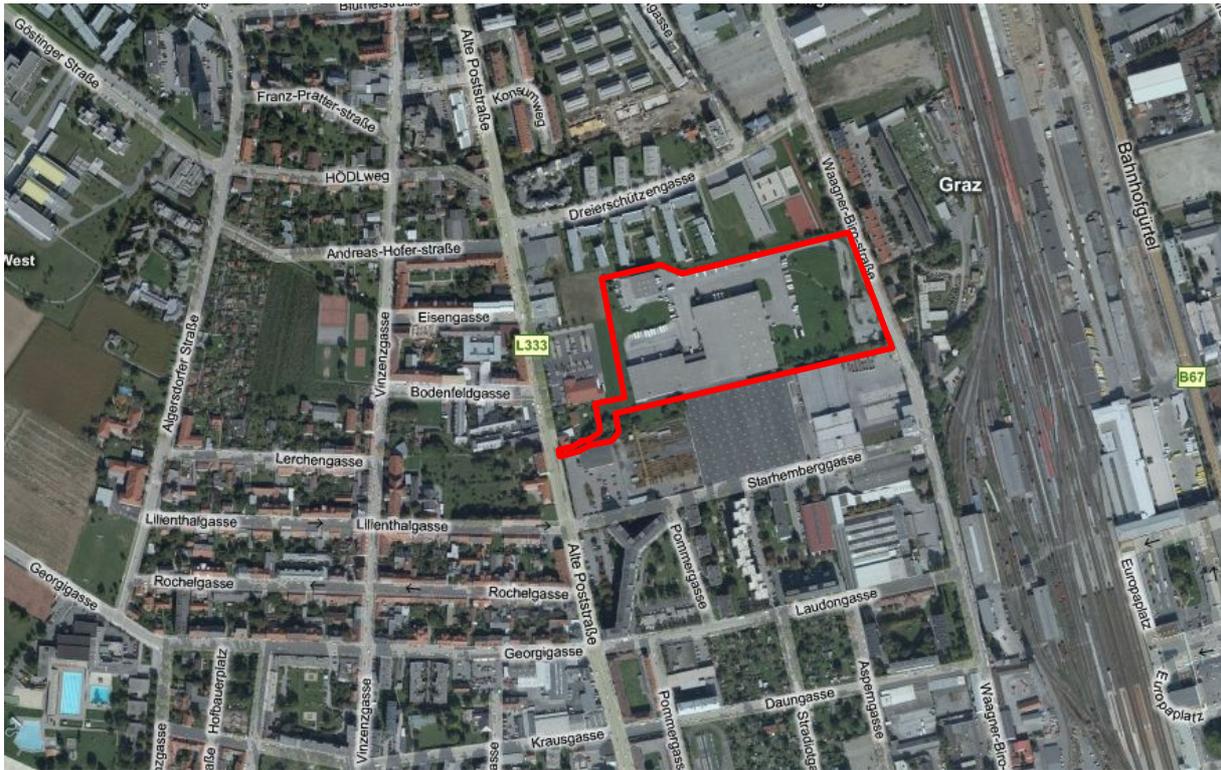
Situierung und Umgebung

Das gegenständliche Planungsareal liegt westlich der Waagner-Biro-Straße im Geviert der Alten Poststraße, Dreierschützengasse, Waagner-Biro-Straße und der Starhemberggasse.

Es ist Teil der dynamischen Stadtentwicklung im Grazer Westen, wo sich vermehrt nicht mehr ausreichend genutzte Gewerbe- und Industrieliegenschaften in hochwertige Wohnbauentwicklungsbereiche wandeln. Die Lage westlich des Bahnhofs rückt durch diese neuen Entwicklungen und die vorgesehenen infrastrukturellen Verbesserungen wie z.B. die Verlängerung des Bahnhofstunnels Nord verstärkt in das stadtentwicklerische Rampenlicht.

Östlich der Waagner-Biro-Straße schließen die sog. „Eisenbahner-Wohnhäuser“ (8 geschossig) bzw. das Bahnhofsgelände an. Südlich der Liegenschaft besteht ein Gewebetrieb (Stahlhandel) bzw. eine Büro- und Lagernutzung.

Direkt westlich an die Liegenschaft grenzt ein Lebensmittelhandel an, in geringer Entfernung in der Alten Poststraße eine Tankstelle und ein weiterer Lebensmittelhandel (alle jeweils eingeschossig).



Luftbild

Nördlich der Liegenschaft befindet sich an der Waagner-Biro-Straße ein Spielplatz, anschließend in der Dreierschützengasse das BORG sowie daran in Richtung Westen anschließend eine Geschößwohnbauung (3-4 geschossig).



Luftbild

Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Grundstück selbst ist eben ohne Vegetationsbestand und ist derzeit teilweise mit Industriehallen bebaut. Die beiden Hallen sowie das ehemalige Pförtnerhaus werden abgebrochen. An der südlichen Grundstücksgrenze sind die benachbarten Industriehallen direkt an das Grundstück angebaut.

Umwelteinflüsse/Lärm

Anhand der erstellten Immissionspläne laut Gutachten Dr. Tomberger ist ersichtlich, dass vor allem in der Nachtsituation die schalltechnischen Grenzwerte im gesamten Planungsareal aufgrund der Lärmemissionen der Bahn (Güter- und Verschubverkehr) überschritten werden.

Tagsüber sind die Lärmemissionen des benachbarten Gewerbebetriebes „Cognor Stahlhandel“ mit der Kranbahn zu berücksichtigen (keine Tätigkeiten während der Nachtstunden). Weiters sind der Anlieferverkehr sowie die Kühlaggregate des benachbarten Lebensmittelhandels (Hofer KG) zu beachten

Auf diesen Umstand wird im Rahmen der Planungen in Form von Eigenabschirmungen durch die Stellung der Gebäude (hofartige Bebauung) und mittels Grundrisslösungen sowie Loggien und entsprechender Abstände zu reagieren sein. Weiters werden die weniger lärmsensiblen Nutzungen (z. B. etwaige Büros, etc.) an die schallzugewandten Seiten verlegt werden.

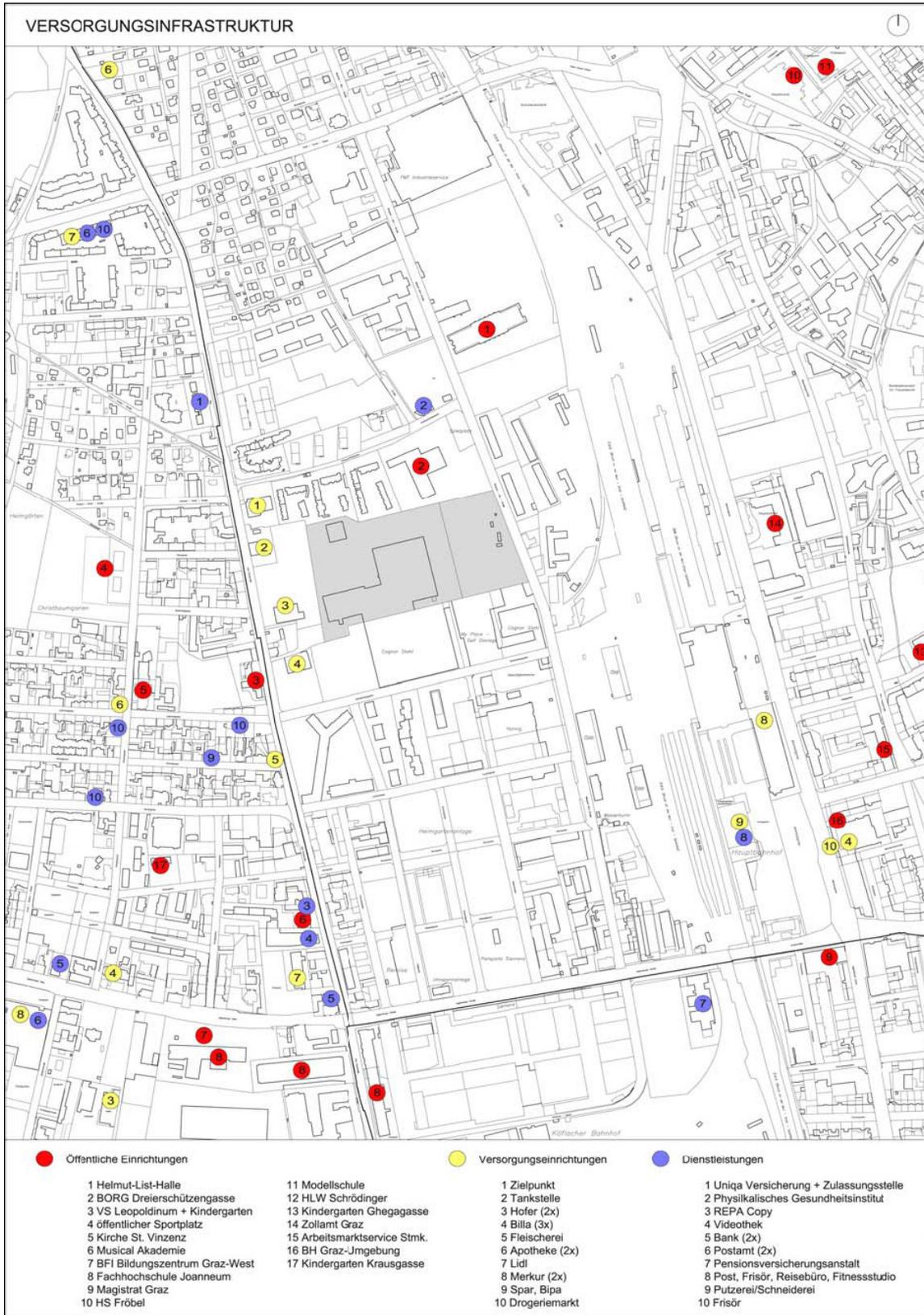
Besonnung/Beschattung

Gegenüber den benachbarten Geschoßbauten in der Dreierschützengasse wurden die Gebäudeabstände über den gesetzlichen Rahmen hinausgehend vergrößert.

Infrastruktur

Der Bereich ist infrastrukturell auf Grund der zentralen Lage sehr gut erschlossen.

Die Nahversorgung ist durch 3 Vollsortimenter (Billa, Hofer, Zielpunkt) in unmittelbarer Nähe abgedeckt. Apotheke, Bank, Postamt, Cafes und Restaurants sowie Kindergarten und Volksschule sind ebenfalls fußläufig erreichbar.



Erschließung/Verkehr

Motorisierter Individualverkehr

Das Areal wird für den Individualverkehr ausschließlich über die Waagner-Biro-Straße erschlossen.

Über Auftrag der ENW wurde vom Planungsbüro ZIS + P eine Verkehrsuntersuchung erstellt, welche nicht nur die Auswirkungen auf das nähere Umfeld, sondern auch auf das übergeordnete Straßennetz zum Inhalt hat. Diese Untersuchung kommt zum Schluss, dass die Anbindung im lokalen Umfeld, auch unter Berücksichtigung der Verkehrsprognose 2020, genügend leistungsfähig ist.

Die Gesamtentwicklung des Stadtteiles (mit allen geplanten Projekten) wird aber eine deutliche Zunahme der Kfz-Belastung bewirken, welcher nur mit einem entsprechenden Maßnahmenpaket im Sinne einer verkehrssparende Siedlung begegnet werden kann (Fördermaßnahmen für Fußgänger, Radfahrer, ÖV, Mobilitätsmanagement u.dgl.).

Für das Projekt ist laut Gutachter ZIS+P daher eine möglichst umweltfreundliche Verkehrsmittelnutzung der Bewohner und Besucher zu erreichen.

Folgende Maßnahmen zur Reduktion des MIV (motorisierter Individual-Verkehr) Verkehrsaufkommens sind umzusetzen:

- Vorgeschriebene Stellplatzanzahl – max. 1 Stellplatz pro Wohneinheit
- Optimierung des Angebotes für Fußgänger und Radfahrer durch neuen Verbindungen
- Errichtung von überdachten und absperrebare Radabstellplätzen mit möglichst wenig Hindernissen für die Benutzung direkt bei den Wohnungen
- anzustreben ist ein Radabstellplatz je 50m² Wohnnutzfläche
- Optimierung des Angebotes für den ÖV und direkte Weganbindung zu den Haltestellen
- Mobilitätsberatung und Abschluss eines Mobilitätsvertrag zwischen der Stadt Graz und den Liegenschaftseigentümern

Die Planung von Radabstellanlagen sollte sich stets an folgende Kriterien orientieren:

- Erreichbarkeit: direkt bei Ausgangs-/Zielort, behinderungsfrei, fahrend erreichbar
- Größe: genügend Platz fürs Ein- und Ausparken, ausreichende Anzahl an Stellplätzen
- Komfort: stabile Fahrradständer, gute Beleuchtung, Witterungsschutz
- Sicherheit: Schutz vor Diebstahl und Vandalismus

Die Mindestanzahl der Fahrradabstellplätze hat gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz zu erfolgen:

Nutzung	1 Fahrradabstellplatz je
bei Wohnhäusern	angefangene 50 m ² Wohnnutzfläche,
bei Büro- und Verwaltungsgebäuden	20 Dienstnehmer
bei Ladengeschäften, Geschäftshäusern, Einkaufszentren u. dgl.	50 m ² Verkaufsfläche
bei Betrieben des Gastgewerbes	50 Besucherplätze

Von ZIS+P wurde weiters ein Konzept für die möglichen Zufahrten entwickelt. Grundsätzlich ist das Gelände mit einer Zufahrt ausreichend erschließbar.

Stellplätze

Es wird max. 1 Stellplatz pro Wohneinheit in Tiefgaragen vorgesehen. Für Besucher sind 10% der Anzahl der Gesamtwohneinheiten an oberirdischen Stellplätzen vorzusehen.

Öffentlicher Verkehr

Die Liegenschaft ist gut an den öffentlichen Verkehr durch die Buslinie 85 Waagner-Biro-Straße / Dreier-Schützen-Gasse (Haltestellenentfernung 100 bis 150m) und die Straßenbahnlinie 1, Ecke Georgigasse/Alte-Poststraße (Haltestellenentfernung ca. 300m), angeschlossen. Die Erreichbarkeit der Linie 1 ist durch die neue Fußwegverbindung über das Grundstück 1125/8 gesichert. Die neue Führung der Linien 3 und 6 in der Laudongasse ergibt ebenfalls nach Realisierung einer Fußwegverbindung nach Süden eine verbesserte Anbindung an den ÖV.

Die Erreichbarkeit des Hauptbahnhofs wird durch den geplanten Ausbau des nördlichen Personentunnels bis zur Waagner-Biro-Straße (beim Wasserturm) erleichtert werden.

Es ist ein öffentlich nutzbarer Rad- und Fußweg mit einer Mindestbreite von 4,00m entlang der Waagner-Biro-Straße sowie von Ost nach West durch das Areal (von der Waagner-Biro-Straße zur Alten Poststraße) über das Grundstück 1125/8 herzustellen. Optional ist gemäß 3.15 Flächenwidmungsplanänderung langfristig eine Anbindung nach Süden in Richtung Starhembergasse sowie in Richtung Norden (GWS-Siedlung/BORG) anzustreben.

Das Areal ist fußläufig auch über das Grundstück 1125/8 an die Alte Poststraße und somit auf kurzem Weg an alle notwendigen privatgewerblichen Versorgungseinrichtungen, öffentlichen Einrichtungen wie Volksschule und Kindergarten und die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs angebunden.

Ver- und Entsorgung

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Oberflächenentwässerung/Versickerung

Gemäß Vorgaben des Kanalbauamtes der Stadt Graz dürfen Oberflächenwässer nicht in den Mischkanal eingebracht werden. Diese sind daher auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen. Bei der Bebauung der Grundstücke ist daher eine möglichst durchlässige Oberflächengestaltung anzustreben. Verschmutzte Oberflächenwässer der befestigten Flächen sind unter Beachtung des Standes der Technik über großflächige begrünte Gelände- und Sickermulden mit Sickerschlitzeinbindung in die Kiesschichten sowie Sickerschächte oder unterirdische Schotterkörper mit Sickerleitungen zu verrieseln. Unverschmutzte Wässer von Dachflächen sind auf eigenem Grund zu versickern.

Grundwasser

Zum Zeitpunkt der Bohrungen wurde vom Gutachter Grundwasser bei etwa 21 m unter Geländeoberkante (entspricht etwa 345m.ü.A.) festgestellt. In nahe liegenden Bohrungen wurde Grundwasser in vergleichbaren Tiefenlagen festgestellt, d.h. dass keine

Einschränkungen für Untergeschosse und auch für ev. mehrgeschossige Tiefgaragen zu erwarten sind.

4. Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Der vorliegende Teilbebauungsplan umfasst nur die Grundstücke 1125/1 und 1125/2, KG Lend, da für die Grundstücke 1125/3, 1125/4 und 1135/2, alle KG Lend derzeit aufgrund der bestehenden Nutzung (Lebensmittelmarkt, Tankstelle) keinerlei Änderungsabsicht besteht. Ebenso ist die Tauschfläche (vormalig Teil des Grundstückes 1125/8, KG Lend), welche dem Grundstück 1024/2, KG Lend zugeschlagen wurde zwar formal durch die Flächenwidmungsplanänderung 3.15 bebauungsplanpflichtig, jedoch durch die nunmehrige Integration in den Bereich des Gewerbebetriebes Cognor nicht Bestandteil dieses Teilbebauungsplanes.

Die Grundstücke 1125/1 und 1125/2, KG Lend (bzw. vormals 1125/8) waren Teil des städtebaulichen Wettbewerbes – es wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplanes darauf abgestellt.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-5 der VO)

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien festgelegt. Als Reaktion auf die nördlich bestehende Wohnbebauung werden die gesetzlich geltenden Mindestgrenzabstände deutlich überschritten.

Das vom Büro HoG-Architektur vorgelegte Gestaltungskonzept (welches als Siegerprojekt aus einem Gutachterverfahren hervorgegangen ist) wurde geprüft, weiterentwickelt und als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen.

Das heterogene Umfeld, gekennzeichnet durch die Industrienutzung im Süden sowie reine Wohngebiete im Westen und Norden befindet sich in einer Phase der Umstrukturierung und bedarf robuster Lösungen für das Wohnen, die sich gegen negative Außeneinflüsse behaupten können. Die Typologie des großen Hofes mit seiner umschließenden und zugleich abgrenzenden Gestik bietet ein gutes Potenzial für diese Anforderungen. Die Dualität von Innen- und Außenraum birgt die Möglichkeit, sich gegen negative Einflüsse von Außen zu behaupten und die Konzentration der Baustruktur für die Schaffung eines eigenen Wohnumfeldes zu nutzen.

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung. Die ausgedehnten Freiflächen, die auf die Freiflächen in der Nachbarschaft Bezug nehmen, schaffen große zusammenhängenden Naturräume, die auch für Flora und Fauna von Bedeutung sind („Grünes Netz“).

Der Bautypus des Blocks schafft ruhige Höfe und bewährt sich grundsätzlich in einem von Immissionen beeinträchtigten Umfeld. Die, in die glatten Außenseiten der Blöcke geplanten eingeschnittenen Loggien werden mit einfacher Verglasung versehen und wirken ebenso wie die verglasten Laubengänge als baulicher Schallschutz.

Das Projekt kann in der Großzügigkeit seiner beiden Blöcke einen neuen städtischen Schwerpunkt bilden. Die unterschiedlichen Gebäudehöhen reagieren auf die Lage im Stadtraum und die Umgebung.

Das gesamte Quartier wird durch eine Zufahrt (Zu- und Abfahrt Tiefgarage) ausgenommen die Besucherparkplätze an der Oberfläche erschlossen.

Die Tiefgarage und die Kellerabteile sind auf gleichem Niveau in einem Untergeschoß geplant.

Um die Durchlässigkeit des Areals zu sichern bestehen an verschiedenen Stellen Anbindungsmöglichkeiten an die Umgebung, weiters soll die Nutzung der Erdgeschosse eine Durchlässigkeit sichern (Fahrradabstellanlagen sowie Durchgänge).

Innerhalb des (oberirdisch) komplett autofreien Areals und auch in der verbindenden Flanierzone wird Fuß- und Radverkehr im Mischverkehr abgewickelt.

Die vier Trakte jedes Blocks sind unter Beibehaltung der Großform sehr unterschiedlich ausgebildet und unterscheiden sich gänzlich vom Schematismus des traditionellen Gründerzeitblocks. Sie reagieren auf äußere Gegebenheiten wie städtebauliche Lage, Bezug außen- innen, Orientierung, Schalleintrag u.dgl. Metallische Außenfassaden unterstreichen den Maßstab der Baukörper, zeigen jedoch im Einzelnen entsprechend der jeweiligen Situation einen differenzierten Fassadenschnitt. Loggien, Laubengänge und Stiegenhäuser sind entweder verglast oder offen und bilden in Kombination mit den Wohnräumen eine Außenhülle mit entsprechender Gliederung.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 6 der VO)

Die Zu- und Abfahrt zu den offenen Besucherstellplätzen erfolgt getrennt von der Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage.

Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage erfolgt ausschließlich über eine Rampe von der Waagner-Biro-Straße. Das allfällige Erfordernis bzw. die Ausführung einer Einhausung der Tiefgaragenrampe ist gemäß den lärmtechnischen Erfordernissen und den Angaben eines lärmtechnischen Sachverständigen zu planen und umzusetzen.

Innere Erschließung

Die Anlage selbst ist verkehrsfrei. Auf die internen Fußgängerverbindungen ist besonders Wert zulegen. Ein West-Ost-verlaufender öffentlich nutzbarer Rad- und Fußweg als Querverbindung von der Waagner-Biro-Straße zur Alten Poststraße wird mittels Servitutsvertrag gesichert. Langfristig ist eine Anschlussmöglichkeit für einen nach Süden verlaufenden Rad- und Fußweg in Richtung Pommergasse bzw. Laudongasse anzustreben.

Flächen, die zukünftig für öffentliches Gut benötigt werden –zirka Angabe:

Waagner-Biro-Straße: ca.650m².

Diese Fläche wird für die Straßenregulierung der Waagner-Biro-Straße benötigt (Herstellung von öffentlichem Gut).

Ruhender Verkehr (siehe dazu § 6 der VO):

Die KFZ-Abstellplätze sind überwiegend in Tiefgaragen herzustellen; Zu- und Abfahrt von der Waagner-Biro-Straße.

Pro Wohneinheit, ist max. 1,0 KFZ-Stellplatz in einer Tiefgarage vorzusehen. Dies ist aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und das Fuß- und Radwegenetz aus verkehrlicher Sicht ausreichend. PKW-Abstellflächen im Freien sind nur in dem ausgewiesenen Bereich entlang der Waagner-Biro-Straße zulässig.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 7 der VO)

Längs der Waagner-Biro-Straße ist eine, der Bedeutung des Straßenraumes entsprechende Grüngestaltung, insbesondere ein entsprechend breiter Grünstreifen, mit einer Baumreihe vor zu sehen. Diese straßenbegleitende Baumreihe entlang der Waagner-Biro-Straße wird im Bereich der Abtretungsfläche errichtet werden.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Der Innenbereich der Anlage wird für allgemeine Grünanlagen und für Kleinkinderspielflächen bzw. einen zentralen gestalteten Platzbereich genutzt.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 und 9 der VO)

- Der 04.15.0 Bebauungsplan „Waagner-Biro-Straße/Alte Poststraße „ENW-ÖWG“ besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

Nach Beschluss durch den Gemeinderat erfolgt die Kundmachung nach den Bestimmungen des Statutes der Landeshauptstadt Graz.

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

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Arch. Heinz Schöttli)