

A 14_107031_2015

04.23.0 Bebauungsplan

„Waagner-Biro-Straße – Waldertgasse“

IV. Bez., KG Lend

Bearbeiter: DI Michael Mayer

Mag. Oliver Konrad

Beschluss

Graz, 12.05.2016

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Im Zuge der Entwicklung des Stadtteilentwicklungsprojektes „Smart City Waagner Biro“ erfolgt nach Durchführung eines baukünstlerischen Wettbewerbes die Erstellung des Bebauungsplanes 04.23.0 „Waagner-Biro-Straße – Waldertgasse“.

Derzeit ist der grundbücherliche Eigentümer der Liegenschaften die CC Cool City GmbH & CoKG. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 6.847 m² auf.

Gemäß 3.22 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz – 22. Änderung (rechtswirksam seit 02.07.2015) ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,4 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002, ist zur Aufhebung des Aufschließungsgebietes die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Wesentliches öffentliches Interesse im Bereich des Quartiers Waagner Biro ist die nachhaltige Flächensicherung für die künftige Frei- und Grünraumausstattung sowie für die künftige Verkehrsinfrastruktur und den öffentlichen Raum.

Bei Erstellung des Entwurfes der Bebauungsplan-Auflagefassung liegen folgende Vorplanungen vor:

- Rahmenplan „Smart City Waagner-Biro Graz“
Kleboth, Lindinger, Dollnig, Planungsbüro für Architektur und Stadtentwicklung
- Lärmgutachten Büro Rohde BeSB
- Stadtklimatische Stellungnahme Univ.Prof.Dr. Reinhold Lazar
- Stellungnahme Abteilung für Verkehrsplanung
- Wettbewerbsergebnis CC Cool City, Arch. Eder

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

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

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes von Graz für den Bereich:

§ 19 INDUSTRIE, GEWERBE/ WOHNEN: Gewerbe- und Mischgebiet

- (1) Abgestimmte Entwicklung von Dienstleistungs-, Verwaltungs- und verträglichen Gewerbenutzungen, wobei bei entsprechender Eignung insbesondere hinsichtlich der Immissionen (Lärm, Luft und Erschütterungen) auch Wohngebiete zulässig sind.
- (2) Festlegungen geeigneter Bebauungsweisen (z.B. der geschlossenen) entlang von Hauptverkehrsadern als Lärmschutzmaßnahme für dahinter liegende Wohngebiete in Bauverfahren und Bebauungsplänen unter Bedachtnahme auf bestehende Gebäude und Nutzungen.
- (3) Beschränkung der Bodenversiegelung.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 20.01.2016 über die beabsichtigte Auflage des 04.23.0 Bebauungsplan „Waagner-Biro-Straße – Waldertgasse“ Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 03.02.2016.

AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 04.02.2016 bis zum 07.04.2016 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 10.3.2016 durchgeführt.

Während der Auflage vom 04.02.2016 bis 07.04.2016 langten 4 Einwendungen und 3 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Die Verordnung wurde redigiert ohne inhaltliche Änderung gegenüber der Fassung zum Auflageentwurf. Zur besseren Übersicht wird nachfolgend der lediglich textlich überarbeitete Verordnungswortlaut gesamt wiedergegeben:

VERORDNUNG:

§ 1 ALLGEMEINES

Der Bebauungsplan besteht aus dem Wortlaut (Verordnungstext) und der zeichnerischen Darstellung (Plan) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN

- (1) Es wird die offene und gekuppelte Bebauungsweise festgelegt.

- (2) Eine Wohnnutzung der Erdgeschossflächen entlang der Waagner-Biro-Straße ist ausgeschlossen (gemäß Eintragungen im Plan, gelbe Schraffur).
- (3) Handelsnutzungen sind nur entlang der Waagner-Biro-Straße zulässig.

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Bauplatz ca. 6.412m² Nettobauplatzfläche
- (2) Die Bebauungsdichte wird gemäß § 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 mit höchstens 2,30 festgelegt.

§ 4 BAUFLUCHT- und BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Plan sind die Bauflucht- und Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Bauflucht- und Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftanlagen, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (3) Laubengänge und Balkone dürfen nicht über die Baugrenzlinien vortreten.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, TRAUFENSEITIGE GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER

- (1) Im Plan sind die jeweils maximalen Gebäudehöhen eingetragen.
- (2) Die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen gem. § 2 Abs 2 (Bereiche mit dem Ausschluss der Wohnnutzung) hat mindestens 4,00m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Kinderbetreuungseinrichtungen, Kellerersatzräume, Technikräume, Fahrradabstellräume, u.dgl. Die Höhen der jeweiligen Fußbodenoberkanten dieser Räume dürfen im Zugangsbereich maximal 30cm vom angrenzenden Niveau abweichen.
- (3) Höhenbezugspunkt:
367,70m im Präzisionsnivellement
- (4) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe zulässig.
- (5) Flachdächer sind bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 7,00m intensiv, darüber mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 70cm (intensiv) bzw. 12cm (extensiv) vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer (bis 50m²), Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser, jeweils im untergeordneten Ausmaß.
- (6) Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 3,50m zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge entlang der Waagner-Biro-Straße und Waldertgasse sind nicht zulässig.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen und auf Abstellflächen im Freien (siehe Eintragungen im Plan) zu errichten.

- (2) Es ist je 125 - 160 m² Bruttogeschosßfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen.
- (3) Im Plan ist die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage eingetragen.
- (4) Je angefangene 30m² Wohnnutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz zu errichten. Für alle anderen Nutzungen ist je angefangene 50m² Netto-Nutzfläche ein Fahrradabstellplatz zu errichten.
- (5) Die Fahrradabstellplätze sind in die Gebäude zu integrieren.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

- (1) Die im Planungsareal anzulegenden Grünflächen und Bäume sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
- (2) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität gem. ÖNORM L1110 (Pflanzen und Güteanforderungen), mit einem Mindeststammumfang von 18|20cm, gemessen in 1,0m Höhe, zu pflanzen und gem. ÖNORM L 1122 (Baumpflege und Baumkontrolle) auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.
- (3) Die Mindestgröße der Baumscheibe beträgt 3,0m x 3,0m x 1,5m. Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen oder durch eine ungebundene, wasserdurchlässige Ausführung zu sichern. Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (z.B. Gitterroste, Baumschutzgitter).
- (4) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig.
- (5) Die Pflanzabstände vom Bäumen zum aufgehenden Mauerwerk haben für straßenraumwirksame Bäume mindestens 4,5m zum Stamm zu betragen.
- (6) Bei PKW-Stellflächen in freier Aufstellung ist nach jedem 5. Stellplatz ein mittelgroßkroniger Laubbaum fachgerecht den Stellplätzen zugeordnet zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Mindestbedarf pro Baum ist bei einer Lage zwischen den Parkplätzen die Fläche eines Stellplatzes.
- (7) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7m Höhe (ausgenommen Wege) mit dem angrenzenden Gelände zu überecken. Im Falle von Baumpflanzungen von klein-mittelkronige Bäumen ist die Vegetationsschicht auf mindestens 1,0m zu erhöhen und bei großkronigen Bäumen ist die Vegetationsschicht auf mindestens 1,5m zu erhöhen.
- (8) Lärmschutzwände sind beidseitig zu begrünen.
- (9) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten vorzulegen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Fläche, gewachsener Boden, unterbaute Flächen, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführungen.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50m² Fläche, ausgenommen im Bereich von ÖV – Haltestellen, sind unzulässig. Werbeeinrichtungen in Form von, in die Fassade integrierte Schriftzüge (Einzelbuchstaben) sind zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind ausschließlich im Bereich der Erdgeschossfassaden (maximale Oberkante 5,00m) zulässig.

- (3) Einfriedungen sind nur im Bereich der Waldertgasse in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50m zulässig. Im Falle eines besonderen Verwendungszweckes (z.B.: Kindergarten, etc.) sind diese ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50m zulässig.
- (4) In der im Plan gekennzeichneten Zone „Überplattung“ ist ein Abschluss der Tiefgarage bis zur maximalen Gebäudehöhe von 2,50m mit einer Länge von 47,0m zulässig. Die Überplattung ist gem. § 8 Abs 7 zu begrünen.

§ 10 INKRAFTTRETEN

- (1) Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes beginnt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung (Herausgabe des Amtsblattes).
- (2) Der Bebauungsplan liegt im Magistrat Graz, Stadtplanungsamt, Europaplatz 20, 6. Stock, während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 04.23.0 Bebauungsplan „Waagner-Biro-Straße – Waldertgasse“ in folgenden Punkten geändert:

PLAN:

- Höhenzonierung für Penthousegeschoss
- PKW Stellplatzabgrenzung wurde deutlicher ersichtlich gemacht

Im Zuge der Auflage des Bebauungsplanes wurde seitens des Wettbewerbssiegers (Arch. Eder) in Hinblick auf bestmögliche Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses (Grundlage des Bebauungsplanes) der Baukörper entlang der Waagner-Biro-Straße mit Zustimmung der CC Cool City GmbH einer nochmaligen Überarbeitung unterzogen. Der Bebauungsplan wurde insofern abgeändert, dass nun ein rückspringendes Penthousegeschoss eine homogene Höhenentwicklung abbildet. Die Höhenzonierung wurde derart verändert, dass eine ursprüngliche Abtreppung der Gebäudehöhe von Norden nach Süden durch eine durchgehende Gebäudekante mit zurückgesetztem Penthousegeschoss ersetzt wurde und somit in Bezug auf die Höhenentwicklung eben jenes homogenes Erscheinungsbild erzielt werden kann.

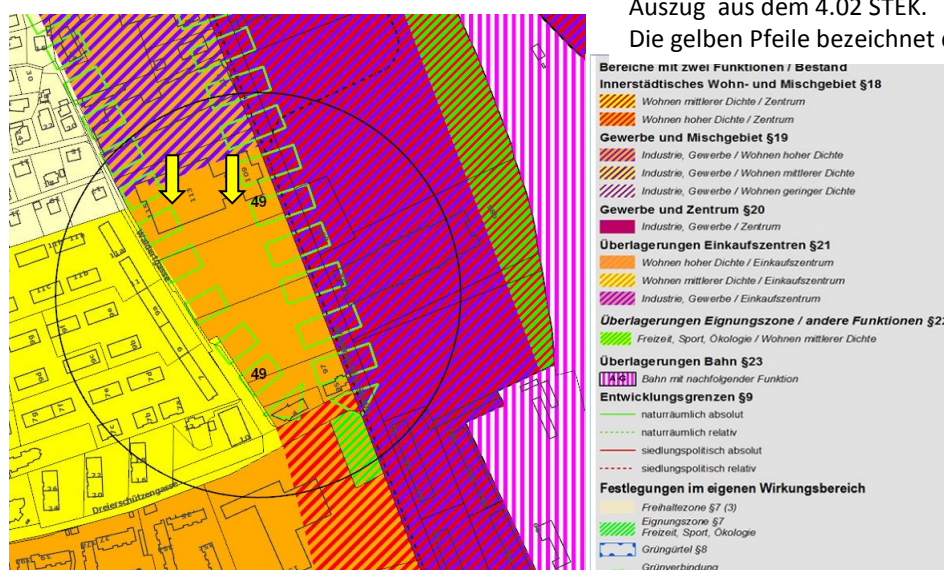
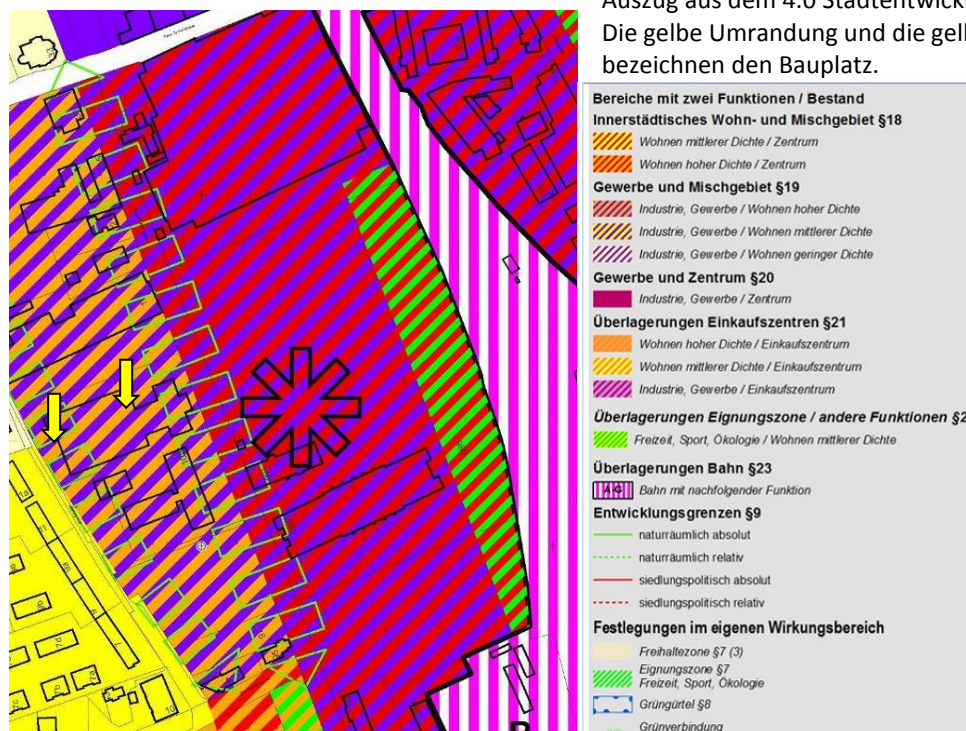
Im Planwerk wurde die Tiefgaragengrenze (blau strichlierte Linie) nun erkenntlicher dargestellt. Die freien PKW Abstellplätze dürfen nur im ausgewiesenen Bereich „P“ im Planwerk errichtet werden und wurden nunmehr mit einer blau punktierten Schraffur räumlich abgegrenzt.

3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 6.847m² brutto auf. Derzeit steht das Grundstück im grundbürgerlichen Eigentum von CC Cool City GmbH & CoKG. Der Bauplatz besteht aus dem Grst.Nr.:1172/4, KG 63104 Lend.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept

Die Grundstücke liegen gemäß der räumlich-funktionellen Gliederung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes von Graz im Bereich von zwei Funktionen „Industrie, Gewerbe überlagert mit Wohngebiet hoher Dichte“.



4.02 Stadtentwicklungskonzept Entwurf – Auflage (GR Beschluss vom 23.4.2015):
Das Grundstück liegt gemäß der räumlich-funktionellen Gliederung des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes von Graz im Bereich von „Wohngebiet hoher Dichte“.

§ 13 WOHNEN: Wohngebiet hoher Dichte (Signatur „Wohnen“ - orange)

- (1) Sicherung der Wohnfunktion, Verdichtung von Beständen in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters.
- (2) Sicherung bzw. Verbesserung der Grünausstattung in Abstimmung auf die Bevölkerungsstruktur und -dichte.
- (3) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe §26 Abs 26)
- (4) Vermeiden gebietsfremder Lärmquellen in Innenhöfen.

- (5) Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße
- (6) Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.
- (7) Beschränkung der Bodenversiegelung.
- (8) Festlegung des Bebauungsdichterahmens im Flächenwidmungsplan unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung (motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Verkehr), der sozialen und technischen Infrastruktur, der Versorgungsinfrastruktur, der bestehenden und der angestrebten städtebaulichen Struktur, usw.

Deckplan 1 – Regionales Entwicklungsprogramm:

Gemäß REPRO Graz – Graz-Umgebung, LGBl. Nr. 106/2005, liegt der Bauplatz innerhalb der Abgrenzung Kernstadt gem. REPRO, innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung.

Deckplan 2 – Nutzungsbeschränkungen:

keine Nutzungseinschränkung

Deckplan 3 – Verkehr:

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist als sehr gut anzusehen:

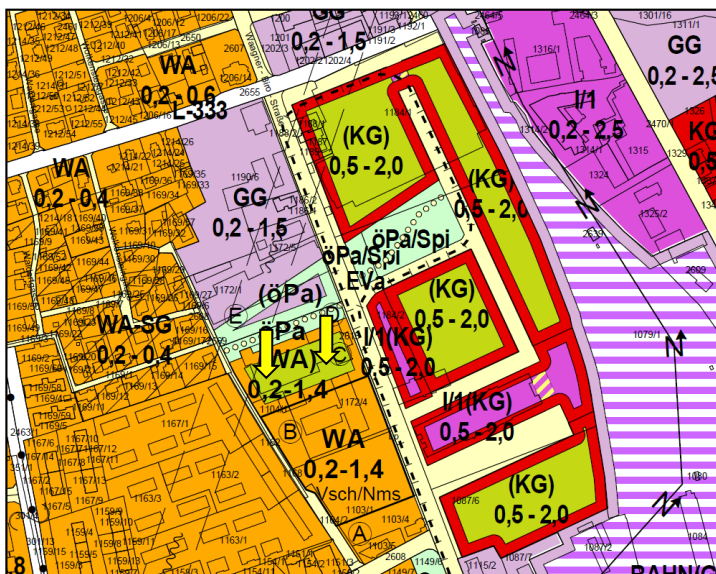
Der Bereich ist als Kategorie 1 „Innerstädtische Bedienqualität“ (Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis -ende) gekennzeichnet (Grün dargestelltes Einzugsgebiet) bzw. als Kategorie 4 „Städtische Bedienqualität mit zeitlicher Einschränkung“ Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung mit zeitlichen Mängeln (Gelb dargestelltes Einzugsgebiet) ausgewiesen.



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Der gelbe Pfeil bezeichnet den Bauplatz.

- Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:
Der Teilbereich C ist im 3.22 Flächenwidmungsplan als „Allgemeines Wohngebiet-Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,4 ausgewiesen (rechtswirksam seit 02.07.2015) und gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage (GR-Beschluss vom 23.04.2015) als „Allgemeines Wohngebiet - Aufschließungsgebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,2 bis 1,4.



Auszug aus dem 3.22
Flächenwidmungsplan –
22.Änderung 2013.



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungsplan –
Entwurf

Als Aufschließungserfordernisse werden festgelegt:

- Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz jeweils im Sinne des im Projekt Smart City angestrebten Mobilitätskonzeptes und in Abstimmung auf die etappenweise Siedlungsentwicklung.
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Prüfung der, von den angrenzenden liegenden Gewerbebetrieben ausgehenden Lärmbelastung und Ausführung von aktiven und/ oder passiven Lärmschutzmaßnahmen

Aufgrund des öffentlichen Interesses wird festgelegt (Umsetzung im Bebauungsplan):

- Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010
- Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität gemäß § 29 Abs 3 Z 2 StROG 2010 entsprechend den Vorgaben des „Smart City Projekt Graz Mitte“

Deckpläne:

- Deckplan 1 (Baulandzonierung):
Bebauungsplanpflicht

Der städtebauliche Rahmenplan umfasst grobe Aussagen hinsichtlich Höhenentwicklung, Grünräumen und Verkehrsflächen für ein ca. 12,7 ha großes Planungsareals.

Generelle Zielvorgaben dabei sind:

- Umwandlung und Neunutzung der bestehenden Industriebrache in ein vielfältiges, lebenswertes Stadtquartier
- Realisierung eines vorbildlichen, energieeffizienten, ressourcenschonenden und emissionsarmen Quartiers
- Schaffung einer kompakten Siedlungsstruktur mit hoher Architektur- und Aufenthaltsqualität, unter Berücksichtigung des heterogenen Umfeldes (Immissionen durch Eisenbahnlinie und stark frequentierte Straßen, heterogenes Umfeld, etc.)
- Umsetzung eines qualitätsvollen öffentlichen Raums (Plätze, Straßenraum, Grünraum) mit hoher BürgerInnenidentifikation
- eine optimale Grünraumversorgung mit attraktiven Fuß- und Radwegverbindungen
- leistungsfähige ÖV- Anbindungen
- Flächenvorsorge für den Ausbau des öffentlichen Verkehrs (Bus- oder Straßenbahnwendeschleife)
- offensive Verkehrspolitik für einen ökologischen Modal Split



Quartiersplan

| WESTSEITE: | OSTSEITE: |
|------------------------------|-----------------------------|
| ⑨ BAUFELD SÜDWEST | ⑦⑧ BAUFELD NORD |
| ⑩ BAUFELD NORDWEST | ⑦B BAUFELD PARK |
| ① QUARTIERSPARK (westseitig) | ② ⑥ ⑦A BAUFELD MITTE |
| | ⑤ BAUFELD HELMUT LIST HALLE |
| | ④ BAUFELD SÜD |
| | ① QUARTIERSPARK (ostseitig) |
| | ③ ERSCHLIESSUNGSSTRASSE |

Vorgaben des Rahmenplanes für das Baufeld Süd - West (9):

Das Baufeld Süd-West grenzt im Osten an die Waagner-Biro-Straße, im Norden an den geplanten öffentlichen Park, im Westen an eine bestehende Wohnsiedlung und im Süden an die Dreierschützengasse bzw. an Bestandsbauten.

Das Baufeld Süd-West hat eine Gesamtgröße von ca. 21.000 m². Die maximale Gebäudehöhe stuft sich von 22,50 m im Osten, nach Westen hin von 16,50 bis 12,50 m ab. Entlang der Waagner-Biro-Straße ist im Zuge einer Umwidmung bzw.

Bebauungsplanerstellung die genaue Bauflucht festzulegen.

Auf diesem Baufeld ist ein Schulcampus vorgesehen. Die Sportflächen des Schulcampus sollten im Nordwesten im direkten Anschluss an den öffentlichen Park situiert werden. Eine Doppelnutzung dieser Schulflächen durch Schule und Vereine / Interessierte ist anzustreben

- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011:
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme
- Verordnungen und gesetzliche Bindungen:
Baumschutzverordnung
- Stadtklimaanalyse:
Eine erste von der Stadtplanung beauftragte stadtklimatische Befundung durch Univ.Prof.Dr. Reinhold Lazar für das Smart City Graz Waagner Biro Quartier kommt in Auszügen zum vorläufigen Schluss:
Klimatische Grundcharakteristika:
Prioritär ist die Hauptwindrichtungssachse NW bis NNW relevant für höhere Geschossanzahlen als fünf = Quergerichtete Baukörper sollten 5 Geschosse nicht überschreiten (entsprechend ca. 15m Gebäudehöhe). Die Durchlüftung nimmt demnach im Standortbereich markant mit der Höhe zu, weshalb sich Bauhöhen über 15m schon deutlich auswirken, wenn sie quer zur Hauptwindrichtung errichtet werden. (...)

Vorschläge aus stadtklimatischer Sicht:

Für die Bebauung ist darauf zu achten, dass sich Baukörper quer zur Hauptwindrichtungssachse ziemlich negativ auf die Durchlüftung auswirken würden. Bebauung in der Hauptwindrichtungssachse NNW – SSE können wegen der günstigen Ausrichtung durchaus größere und in sich auch variierende Geschosshöhen aufweisen. Eine ausreichende Durchlüftung der Innenhöfe ist vorzusehen. Demnach sollten Innenhöfe zumindest nach einer Seite offen sein. Es kommt in Hinblick auf den Klimawandel und der zu erwartenden Zunahme der Wärmebelastung in Städten und der daraus abzuleitenden Verantwortung für eine nachhaltige Planung der ausreichenden Durchlüftung eine große Rolle zu. In diesem Sinne ist auch die Gestaltung des Parks mit einer auf die Anforderung abgestimmte Wahl von Bäumen zu planen. Weiters sollte auf Flachdächern eine Begrünung vorgesehen werden, um die nächtliche Kaltluftproduktion zu verbessern.

Entsprechend der klimatologischen Untersuchung sind durchgehende Ost-West gerichtete hohe Baukörper in der Höhenentwicklung in Abhängigkeit der Lärmabschirmung zu planen (zu minimieren).

- Situierung und Umgebung



Auszug aus dem Luftbildarchiv 2011 der Stadt Graz.

Die gelben Pfeile bezeichnen das Bebauungsplangebiet.

Großräumige Lage:

Das Smart-City-Areal Waagner-Biro-Straße liegt rund 2 km nordwestlich der Grazer Innenstadt. In unmittelbarer Nähe (ca. 500 m) befindet sich das Landeskrankenhaus Graz-West und das Unfallkrankenhaus, der Grazer Hauptbahnhof liegt ca. 800 m weiter südlich. Unmittelbar südlich grenzt das Bundesoberstufenrealgymnasium Dreierschützengasse an. Mit der Helmut List Halle liegt seit 2003 ein für Graz wesentlicher Veranstaltungsort mitten im Projektgebiet.

Auf der Ostseite des Areals verläuft die stark frequentierte Trasse der Südbahn, im Norden befindet sich mit der Peter-Tunner-Gasse eine wichtige Ost-West-Straßenverbindung. Das Planungsgebiet des städtebaulichen Rahmenplans (östlich und westlich der Waagner-Biro-Straße) erstreckt sich auf eine Fläche von ca. 127.000 m². Das Areal gliedert sich in zwei Teile, östlich rund 82.000m² und westlich rund 45.000m² der Waagner-Biro-Straße.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden:

Den räumlichen Abschluss bildet die Lagerhalle des Stahlbetriebes Eberhardt. Zwischen dem Areal des Stahlhandelsbetriebes und den ehemaligen Waagner-Biro Bestandsgebäuden ist ein Grünstreifen vorhanden, der zukünftig Teil des öffentlichen Parks wird. Nach einer betrieblichen Aufgabe des Stahlhandels Eberhardt sollen Teile des Grundstückes ebenfalls in einen öffentlichen Park übergeführt werden (siehe Rahmenplan).

Bestehender Betrieb Stahl Eberhardt:

Im Norden des gegenständlichen Areals ist die Teilerrichtung einer öffentlichen Parkanlage geplant. Dieser erste Teilbereich des öffentlichen Parks (Breite ca. 16m) dient als Übergangszone zu den noch bestehenden Gewerbegebieten im Norden. Unmittelbar anschließend an diesen Bereich befindet sich der Betrieb der Firma Stahl Eberhardt. Die Firma Stahl Eberhardt handelt mit Stahl, wobei an diesem Standort keine Produkte gefertigt, produziert oder verarbeitet werden.

Im Westen:

Der Bauplatz liegt westlich an der Waldertgasse. Entlang der Waldertgasse befinden sich 4 bis 5-geschossige Gebäude und nordwestlich Einfamilienhäuser.

Im Süden:

Im Süden schließen derzeit noch die ehemalige Waagner Biro Bestandsgebäude an. Diese werden für den geplanten Schulcampus abgebrochen.

Im Osten:

Der Bauplatz grenzt an die Waagner Biro Straße. Südöstlich des Bauplatzes befindet sich die Helmut List Halle und der zukünftige Science Tower. Gegenüber des Bauplatzes befindet sich zukünftig ein großzügiger Platz der räumlich durch Baukörper in straßennähe gefasst wird.

- **Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand**
Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbilddauswertung annähernd eben und liegt im Mittel auf 367,70 (Präzisionsnivellement). Die Höhenlage ist für die nachfolgenden Verfahren nachvollziehbar. Vom derzeitigem Straßenniveau konnte auf Grund der fehlenden Niveaulage des in Planung befindlichen Straßenbahnprojektes nur von einem Mittelwert ausgegangen werden.
Das Planungsareal weist Baumbestockung auf.
- **Umwelteinflüsse**
Es liegt für das gegenständliche Grundstück eine Lärmbelastung durch den Verkehrslärm (Motorisierter Individualverkehr (MIV) und Industrielärm vor.
- **Infrastruktur**
Der Gebietsbereich ist mit infrastrukturellen Einrichtungen durch die Nahelage zum Hauptbahnhof und zum öffentlichen Verkehr gut erschlossen.
Versorgungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Umkreis von ca. 400m Entfernung im Bereich der Alten Poststraße bzw. sollen auf dem Baufeld Süd untergebracht werden (Versorgungszentrum).

Nächstgelegene Schulen:

VS Graz - Leopoldinum, Alte Poststraße 106, 8020 Graz, ca. 800m Entfernung

BORG Dreierschützengasse, Dreierschützengasse 15, 8020 Graz, ca. 50m Entfernung

Nächstgelegener Kindergarten:

Kindergarten Alte Poststraße, Alte Poststraße 105, 8020 Graz, ca. 800m Entfernung

Hinweis:

Auf dem gegenständlichen Areal ist unter anderem ein privater Kindergarten geplant. Auf dem südlich anschließenden Areal (gegenüber der Helmut List Halle) ist ein städtischer Schulcampus für eine Volksschule (Ersatz für VS Leopoldinum) und eine Neue Mittelschule geplant.

- **Erschließung/Verkehr (MIV, ÖV – Entfernung Haltestellen+Takt, Rad- Fußwege)**
Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Waagner-Biro-Straße.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 300m Radius gegeben.

- Buslinie 85, Haltestelle Dreierschützengasse/List Halle, ca.10 Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr
- Buslinie 62, Haltestelle Resselgasse, ca.15 Minuten Takt, exkl. Abend- und Wochenendverkehr

Die Straßenbahnlinien 3 und 6 haben in ca. 800m Entfernung in der Laudongasse ihre Endhaltestellen. Über die Nahverkehrsdrehscheibe Grazer Hauptbahnhof in ca. 800m Entfernung sind überregionale Verbindungen vorhanden.

Im Gemeinderat vom 19. Juni 2015 (GZ.: A10/BD 031761/2014/0003 Straßenbahnanbindung Smart City Project Graz Mitte – Waagner Biro Straße Planungsphase) wurde die Einreichplanung/Eisenbahnrechtliche Genehmigung (Planungsbeschluss) der zukünftigen Straßenbahnanbindung beauftragt.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Die Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal befindet sich in der Waagner-Biro-Straße.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen.

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme.

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Als Aufschließungserfordernisse wurden festgelegt:

- Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz jeweils im Sinne des im Projekt Smart City angestrebten Mobilitätskonzeptes und in Abstimmung auf die etappenweise Siedlungsentwicklung.
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Prüfung der, von den angrenzenden liegenden Gewerbebetrieben ausgehenden Lärmbelastung und Ausführung von aktiven und/ oder passiven Lärmschutzmaßnahmen

Aufgrund des öffentlichen Interesses wird festgelegt (Umsetzung im Bebauungsplan):

- Bebauungsplanpflicht gemäß § 29 Abs 3 Z 3 StROG 2010
- Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität gemäß § 29 Abs 3 Z 2 StROG 2010 entsprechend den Vorgaben des „Smart City Projekt Graz Mitte“

Die Aufhebung als Aufschließungsgebiet soll in Verbindung mit der Beschlussfassung des 04.23.0 Bebauungsplanes „Waagner-Biro-Straße – Waldertgasse“ gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für die durch den Bebauungsplan erfassten Flächen aufgehoben werden.

Zu den Aufschließungserfordernissen wird ausgeführt:

Nachweis der Leistungsfähigkeit:

Die Festlegungen des Bebauungsplanes ermöglichen eine ausreichend leistungsfähige Anbindung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und eine attraktive

Radweganbindung für alle Bauplätze. Die zur Erreichung des angestrebten Modal-Split erforderliche ÖV-Versorgung ist für den Bauplatz durch den Anschluss an das städtische ÖV-Netz der Kategorie 1 gegeben.

Für eine mögliche Straßenbahnanbindung ist im Bebauungsplan bereits Flächenvorsorge getroffen worden. Im Gemeinderat vom 19. Juni 2015 (GZ.: A10/BD 031761/2014/0003 Straßenbahnanbindung Smart City Project Graz Mitte – Waagner Biro Straße Planungsphase) wurde die Einreichplanung/Eisenbahnrechtliche Genehmigung (Planungsbeschluss) der zukünftigen Straßenbahnanbindung beauftragt. Verkehrstechnische Maßnahmen wie Kreuzungsumbauten und allgemeine Mobilitätsmaßnahmen (z.B.: Fahrradservicestationen, Car-Sharing, Bike-Sharing, Mobilitätsberatungen, etc.) sind im Detail in der Umsetzungsvereinbarung verankert. Somit sind für den Bauplatz die Anschließungserfordernisse erfüllt.

Innere Erschließung:

Die innere Erschließung ist mit den Festlegungen des Bebauungsplanes als gegeben anzusehen (siehe Planwerk und Verordnung).

Prüfung der Lärmbelastung:

Für den gegenständlichen Bereich wurde durch das Büro Rohde-BeSB bereits im Umwidmungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Norden des gegenständlichen Areals ist die Teilerrichtung einer öffentlichen Parkanlage geplant. Dieser erste Teilbereich des öffentlichen Parks (Breite ca. 16m) dient als Übergangszzone zu den noch bestehenden Gewerbegebieten im Norden. Unmittelbar anschließend an diesen Bereich befindet sich der Betrieb der Firma Stahl Eberhardt. Die Firma Stahl Eberhardt handelt mit Stahl, wobei an diesem Standort keine Produkte gefertigt, produziert oder verarbeitet werden. In der Bestandshalle sind die wesentlichen Lärmquellen die Kompressoren (Druckluft), Abcoilanlagen und Flugkräne. Es sind keine Lüftungsanlagen oder Kühlgeräte außerhalb der Hallen montiert. Wesentliche Lärmquelle sind die LKW Zufahrten der Kunden vor allem in der Zeit zwischen 08:00h und 10:00h. Der Betrieb ist von ca. 06:00h bis maximal 19:00h geöffnet. Abends und Nachts finden in der Regel keine Aktivitäten statt.

Die Berechnungsergebnisse stellen die prognostizierten schalltechnischen Verhältnisse auf dem gegenständlichen Areal dar. Zur Einhaltung der Planungsrichtwerte für Allgemeines Wohngebiet sind aktive Maßnahmen, wie z.B.: architektonisch gestaltete Laubengänge im Norden der mittleren Wohnblöcke im Einklang mit dem erforderlichen Schallschutz sowie passive Schallschutzmaßnahmen (z.B.: Grundrissgestaltungen, kontrollierte Wohnraumlüftung, Oberflächengestaltungen, akustische Raumgestaltung, etc.) vorzusehen.

Sollten Teilbereiche nur verbaut werden ist entsprechend der Nutzungen die Lärmfreistellung im Zuge des Bauverfahrens entsprechend dem Widmungsmaß zu überprüfen.

Maßnahmen zur Förderung der sanften Mobilität im Sinne der Vorgaben des Smart City Projektes:

Zur Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung der neuen Nutzungen und ihres Umfeldes im Bereich des Bebauungsplangebietes, ist es notwendig, dass von vornherein der Einklang zwischen der Errichtung der zusätzlichen Nutzungen und den baulichen und betrieblichen Verkehrsmaßnahmen sichergestellt ist, dazu ist eine Umsetzungsvereinbarung, basierend auf den Erkenntnissen der Aussagen des Arbeitspaketes Mobilität, zwischen den Grundeigentümern und der Stadt Graz zu errichten. Dieser beinhaltet Maßnahmen zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs, sowie des öffentlichen Verkehrs und E-Mobility – Maßnahmen um eine möglichst umweltfreundliche und Kfz-reduzierte Verkehrsmittelnutzung

von Beginn an zu erreichen. Diese Umsetzungsvereinbarung wurde unterfertigt und damit wird dieses Aufschließungserfordernis erfüllt.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 und 9 der VO)

Die Verteilung der Baumassen wird durch Bauflucht- und Baugrenzl意思 festgelegt. Im Plan und in der Verordnung sind die maximal zulässigen traufseitigen Gebäudehöhen festgelegt. Die Anzahl der Geschosse wird auf Grund der unterschiedlichen Nutzungen und den damit verbundenen unterschiedlichen Geschosshöhen (Wohnnutzung, Kindergarten, Studentenheim, etc.) nicht festgelegt.

Die maximal möglichen Gebäudehöhen sind als eine städtebauliche Schwerpunktsetzung zu sehen und orientieren sich an den Vorgaben des Rahmenplanes.

Ausgehend vom bestehenden Gebäude an der der Waagner-Biro-Straße bilden sich am Bauplatz insgesamt 4 Nord-Süd gerichtete Baukörper ab. Die Gebäude entlang der Waagner-Biro-Straße und der Waldertgasse bleiben in ihrem Bestand erhalten und werden durch eine umfassende Sanierung erneuert. Im Baukörper entlang der Waagner-Biro-Straße sind ein Studentenheim und im Erdgeschoss gewerbliche Einrichtungen geplant. Zwischen diesen beiden Gebäuden werden ebenfalls in Nord-Südrichtung zwei neue Gebäude situiert. Durch diese längsgestreckte Anordnung entsteht eine städtebauliche, visuelle und physische Durchströmung.

Unmittelbar im Norden schließt der zukünftige öffentliche Park an. Durch die Orientierung der Baukörper und somit Öffnung zum Quartierspark wird ein fließender Übergang zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen geschaffen. Die beiden mittleren Baukörper bilden einen gemeinsamen privaten ruhigen Innenhof, in welchen die Außenbereiche der Wohnungen orientiert werden sollen. Dieser Innenhof ist erhöht (darunter liegende Tiefgarage) und mittels Stufen gelangt man in den angrenzenden nördlichen Park. Über Erschließungslaubengänge werden die Wohnungen erschlossen.

Im Süden der beiden mittleren Baukörper soll im Erdgeschoss ein Kindergarten situiert werden. Im § 5 Abs. 2 der Verordnung wurde für die Erdgeschosszone eine Festlegung über die Geschosshöhe getroffen. Die Erdgeschossfläche muss eine Geschosshöhe von mindestens 4,00 m aufweisen. Im §2 Abs. 2 und 3 werden Beschränkungen betreffend Wohnnutzung festgelegt. Im Bebauungsplan wird durch Festlegung eine maximal mögliche Bebauungsdichte jeweils bezogen auf den Bauplatz geregelt (siehe § 3 Abs. 2). Im Planwerk ist die maximal zulässige Bebauungsdichte vermerkt.

Für das Planungsgebiet ergibt sich eine Bebauungsdichte von 2,30 bzw. eine maximale Bruttogeschosfläche von 14.747m².

| | [m ²] | BGF [m ²] | Dichte |
|------------------------------------|---|-----------------------|--------|
| Bruttobauland | 8.756 | 14.747 | 1,68 |
| Nettobauland | 6.412 | 14.747 | 2,30 |
| Abtretungen (Park, Verkehrsfläche) | 2.024 (lt. Abtretungsvertrag v. 04.12.2015) | | |
| Abtretung (BPL-Verkehrsfläche) | 320 | | |

Tabelle 1: Übersicht der Bebauungsdichte für das Planungsareal

Die Überschreitung der in der 3.22 Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Dichte von 1,4 begründet sich in den festgehaltenen Smart City Qualitäten und Maßnahmen der Umsetzungsvereinbarung im Bereich Baukultur, Öffentlicher Raum/Grünraum und soziale Nachhaltigkeit zum gegenständlichen Bebauungsplan. Des Weiteren begründen sich die städtebaulichen Parameter aus der geplanten städtebaulichen Schwerpunktsetzung mit gleichzeitiger Freihaltung von möglichst viel Freiraum am Planungsareal, durch welches das Projekt dem Raumordnungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden und der guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung (hingewiesen wird auch auf die geplanten Verkehrsmaßnahmen) und dem Vorhandensein bzw. der Planung von öffentlichen und privatgewerblichen Versorgungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung entspricht. Wie bereits in der Abtretungsvereinbarung festgehalten wurde zur Auslotung der maximal möglichen Bebauungsdichte ein Wettbewerbsverfahren (auch unter Teilnahme eines Mitgliedes des Fachbeirates für Baukultur) abgewickelt. Das Ergebnis dieses Wettbewerbes (baukünstlerischer) hat gezeigt, dass die Baumassen städtebaulich gebietsverträglich mit der laut Abtretungsvertrag zu prüfenden Bebauungsdichteüberschreitung untergebracht werden können und wurde als Grundlage zur Erstellung dieses Bebauungsplanes herangezogen. Des Weiteren wurde beim Grundstücksankauf für den zukünftigen Schulcampus eine Dichteverschiebung auf das nun im Bebauungsplan befindliche Grundstück vereinbart, da der geplante Schulcampus eine Dichte von ca. 1,1 aufweisen wird. Im gesamten westseitigen Quartier wird somit eine Dichte von rund 1,4 erreicht, welcher der Ausweisung Allgemeines Wohngebiet entspricht.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

Wesentliches öffentliches Interesse im Bereich des Quartiers Waagner Biro ist die nachhaltige Flächensicherung für die künftige Frei- und Grünraumausstattung sowie für die künftige Verkehrsinfrastruktur und den öffentlichen Raum.

Von der Abteilung für Verkehrsplanung in Zusammenarbeit mit der Technischen Universität Graz (TU Graz), der Holding Graz und des von der Stadt Graz beauftragten Planungsbüros verkehrplus wurden im Rahmen des Smart City Projektes im Arbeitspaket 5 umfangreiche verkehrstechnische Untersuchungen und daraus resultierende Maßnahmen erarbeitet und wird zusammengefasst wiedergegeben:

Das im Nahbereich der Smart City Graz gelegene Straßennetz weist ein sehr hohes Aufkommen des motorisierten Individualverkehrs (MIV) auf. Einzelne Knotenpunkte verfügen bereits im Bestand über geringe Leistungsreserven, stellenweise kommt es zu Überlastungen. Das umliegende Straßennetz wird zusätzlichen motorisierten Individualverkehr nur in begrenztem Maße aufnehmen können. Im Besonderen sind hier der Knotenpunkt Wiener Straße - Peter-Tunner-Gasse – Kalvariengürtel – Bahnhofsgürtel sowie der Knoten Eggenberger Straße – Waagner-Biro-Straße – Köflachergasse zu nennen. Die Leistungsfähigkeit für Fuß-, Rad- und Straßenbahnverkehr wird weiterhin gegeben sein.

Unter anderem aus diesem Grund sehen die im Zuge der Entwicklung beim Quartier Smart City Graz – Waagner-Biro umzusetzenden Mobilitätsmaßnahmen nicht nur eine Förderung umweltfreundlicher Mobilitätstechnologien sondern vor allem auch eine Reduktion des MIV vor. Mit Hilfe der Förderung der Verkehrsmittel des Umweltverbundes (Fuß, Rad, ÖV) und beschränkender Maßnahmen für den MIV (Stellplatzlimitierung, ...) soll sowohl die Belastung der Umwelt als auch des umliegenden Straßennetzes gering gehalten werden.

Leistungsfähigkeit/Umsetzungsvereinbarung

Zur Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung der neuen Nutzungen und ihres Umfelds am Bebauungsplangebiet im Sinne des Smart City Projektes ist es notwendig, dass von vornherein der Einklang zwischen der Errichtung der zusätzlichen Nutzungen und den baulichen und betrieblichen Verkehrsmaßnahmen sichergestellt ist. Basierend auf einer weitläufigen über das Projektgebiet hinausgehenden Verkehrsmodellberechnung, sind umfassende Maßnahmen zur Reduktion des MIV erforderlich um einen leistungsfähigen Verkehrsfluss zu erhalten. Dementsprechende Maßnahmenbündel sind in der Umsetzungsvereinbarung zwischen dem Grundeigentümer und der Stadt Graz geregelt. Diese beinhaltet unter anderem Maßnahmen zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs, sowie des Öffentlichen Verkehrs und e-Mobility-Maßnahmen um eine möglichst umweltfreundliche und Kfz-reduzierte Verkehrsmittelnutzung von Beginn an zu erreichen.

Zwei Buslinien haben Haltestellen (Dreierschützengasse und Peter-Tunner-Gasse) im Nahbereich des Bebauungsplangebietes. Durch die Errichtung von Wohngebäuden in diesem Gebiet wird ein Ausbau der weiterführenden Infrastruktur für Radfahrer sowie eine Verbesserung des Angebotes des Öffentlichen Verkehrs erforderlich.

Zufahrt:

Die Erschließung für den Kfz-Verkehr erfolgt über eine Zufahrt in der Waagner-Biro-Straße an der südlichen Bebauungsplangrenze. Der Bereich zwischen bestehender Grundgrenze und der künftigen Bebauung muss für verkehrliche Erfordernisse (Gehweg, Radweg, öffentliche Pkw-Stellplätze, ...) in einer Breite von 5,40 m zur Verfügung gestellt werden, wobei der an der Westseite der Waagner-Biro-Straße geplante Gehsteig in einer Breite von 2,00 m bereits im 3.22 Flächenwidmungsplan – 22. Änderung 2014 dargestellt ist und vertraglich gesichert wurde.

Vor dem Gehsteig wird voraussichtlich ein Parkstreifen situiert werden, der bei Veranstaltungen in der Listhalle des Abends als erweiterter Taxistandplatz dienen wird.

Die Waldertgasse ist eine Sackgasse ohne einen ostseitigen Gehsteig. Ein Wenden im öffentlichen Gut der Waldertgasse ist auf Grund der beschränkten Breite nicht möglich. Zur Berücksichtigung künftiger Entwicklungen ist ein 2 m breiter Streifen entlang der Waldertgasse für die künftige Errichtung eines Gehsteiges bzw. für die Verbreiterung des bestehenden Nord-Süd-Verbindungsweges zu berücksichtigen. Bis zur Beschlussfassung ist ein entsprechender Vertrag zwischen den Grundeigentümern und der Stadt Graz abzuschließen.

Eine Ost-West-Durchwegung ist nördlich des gegenständlichen Bauvorhabens im zukünftigen öffentlichen Park vorgesehen, liegt aber außerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes 04.23.0, wurde aber bereits bei der 3.22 Flächenwidmungsplanänderung berücksichtigt und vertraglich gesichert.

Für das Holen und Bringen der Kinder des geplanten Kindergartens sind Pkw-Stellplätze in dem Bebauungsplangebiet zu berücksichtigen, wobei die Zufahrt von der Waagner-Biro-Straße aus erfolgt.

PKW-Stellplätze

Neben einem umfassenden alternativen Mobilitätsangebot sind dabei auch Maßnahmen wie ein restriktiver Stellplatzschlüssel notwendig.

Die Stellplatzvorgaben wurden entsprechend § 7 Abs 2 geregelt. Für den Bauplatz wurde der Stellplatzschlüssel mit Quadratmeterbruttogeschosflächenangaben je Stellplatz (m² BGF/Stpl.) mit Ober- und Untergrenze definiert. Die Stellplätze sind entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplanes in einer abgesenkten Parkgarage unterzubringen.

Für den gegenständlichen Bebauungsplan ist der folgende Stellplatzschlüssel heranzuziehen:
Alle Nutzungen: 125 bis 160 m²BGF je Stpl.

Eine direkte Erreichbarkeit der Kfz-Stellplätze über die Aufgänge und Liftanlagen der darüber liegenden Wohnnutzung ist nicht erwünscht und sollte im Sinne der Chancengleichheit des Öffentlichen Verkehrs gegenüber dem Motorisierten Individualverkehr nur eingeschränkt möglich sein.

Fuß- und Fahrradverkehr

Es ist für eine ausreichende Anzahl an Fahrradabstellplätzen zu sorgen.

Bezüglich der mindestens zu errichtenden Anzahl an Fahrradabstellplätzen gelten die folgenden Vorgaben:

| | |
|-------------------|---|
| Wohnnutzung: | 30 m ² Wohnnutzfläche je Stpl. |
| Andere Nutzungen: | 50 m ² Netto-Nutzfläche je Stpl. |

Die Abstellanlagen für den Fahrradverkehr sind überdacht, witterungsgeschützt, fahrend erreichbar, großteils ebenerdig und diebstahlhemmend auszuführen. Entlang der Waagner-Biro-Straße ist die Errichtung eines Radweges geplant.

ÖV-Haltestellen

Für die Erschließung der Smart City ist eine Verbesserung des öffentlichen Verkehrs vorgesehen. Untersuchungen für die dabei erforderliche Systemfestlegung (Straßenbahn, Bus) sind erfolgt und zeigt hinsichtlich aller Indikatoren Vorteile für die Straßenbahnvariante. In beiden Fällen (Straßenbahn, zusätzliche Buslinie) ist von einer Haltestelle im Bereich der List-Halle und einer Haltestelle im Bereich der Peter-Tunner-Gasse auszugehen. Zusätzlich werden derzeit noch Haltestellen im Bereich des zukünftigen Platzes bzw. öffentlichen Parks geprüft. Im Kreuzungsbereich Peter-Tunner-Gasse – Waagner-Biro-Straße befindet sich die Haltestelle Resselgasse der Buslinie 62. Sowohl für eine künftige Straßenbahnlinie als auch eine zusätzliche Buslinie ist eine ÖV-Wendeschleife im Bereich der Kreuzung Peter-Tunner-Gasse – Waagner-Biro-Straße vorgesehen.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan samt Eintragung der Leitungsträger vorzulegen. Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische Sorten bevorzugt werden.

Die oberste Decke von freiliegenden Hochgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 70cm Höhe (ausgenommen Wege) zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten. Im Falle von Baumpflanzungen von klein-mittelkronigen Bäumen ist die Vegetationsschicht auf mindestens 1,0m zu erhöhen und bei großkronigen Bäumen ist die Vegetationsschicht auf mindestens 1,5m zu erhöhen.

Freie PKW- Stellplätze sind entsprechend versickerungsoffen zu gestalten und pro 5 Stellplätzen ist ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (sich dazu auch § 26 Abs.25 des 4.0 STEK).

Die Standsicherheit von Bäumen kann nur bei einer ausreichenden Dimensionierung der Vegetationstragschicht gewährleistet werden. Diese ist auf die jeweilige Baumart und die dortigen Verhältnisse speziell abzustimmen.

Im Planwerk sind Baumpflanzungen vermerkt. Seitens der Stadt wird ein Wettbewerb für den öffentlichen Raum (Parkflächen, Verkehrsflächen und Platzflächen) durchgeführt. Etwaige Bepflanzungsmaßnahmen daraus sind vertraglich verpflichtend (Umsetzungsvereinbarung). Flachdächer sind bis zum 2. Obergeschoss (Gebäudehöhe max. 7,0m) intensiv und darüber hinaus mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 70cm (intensiv) bzw. 12cm (extensiv) vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer (bis 50m²), Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser, jeweils im untergeordneten Ausmaß.

Intensivbegrünungen umfassen Rasen-, Stauden- und Gehölzflächen, im Einzelfall auch Bäume. Sie können flächig, höhendifferenziert oder lokal ausgebildet sein. Die verwendeten Pflanzen stellen hohe Ansprüche an den Schichtenaufbau und an eine regelmäßige Wasser- und Nährstoffversorgung. Diese Begrünungsart ist nur durch regelmäßige Pflege dauerhaft zu erhalten.

Extensivbegrünungen sind im Gegensatz Vegetationsformen, die sich weitgehend selbst erhalten und weiterentwickeln. Die weitgehend geschlossen flächigen Vegetationsbestände werden aus Moosen, Sukkulente, Kräutern und Gräsern gebildet.

Die in der Verordnung festgelegten und hier erläuterten Maßnahmen spiegeln auch die Intentionen der stadtklimatischen Befundung von Prof. Lazar wieder, die besonders auf die Begrünungsmaßnahmen der Innenhöfe verweisen (Mikroklima).

Auf dem Bauplatz sind kompakte Grünflächen als Spiel- und Bewegungsraum für ältere Kinder, Jugendliche, Erwachsene und SeniorInnen zu errichten.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 und 10 der VO)


- Der 04.23.0 Bebauungsplan „Waagner-Biro-Straße – Waldertgasse“ besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

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

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger
elektronisch gefertigt

| | | |
|--|---------------------|--|
|  | Signiert von | Inninger Bernhard |
| | Zertifikat | CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria, C=AT |
| | Datum/Zeit | 2016-04-28T12:06:20+02:00 |
| | Hinweis | Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden. |