

A 14_032982_2017

04.28.0 Bebauungsplan

„Waagner-Biro-Straße – Dreierschützengasse - Waldertgasse“

IV. Bez., KG Lend

Bearbeiter: DI Michael Mayer

Mag. Oliver Konrad

Graz, 04.07.2019

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Im Zuge der Entwicklung des Stadtteilentwicklungsprojektes „Smart City Waagner Biro“ erfolgt die Erstellung des Bebauungsplanes 04.28.0 „Waagner-Biro-Straße – Dreierschützengasse - Waldertgasse“.

Derzeit sind die grundbücherlichen Eigentümer der Liegenschaften die sc smart corner gmbh & co kg.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 2.839 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz (rechtswirksam seit 22. März 2018) ist dieser Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,6 – 1,4 ausgewiesen.

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist für die geordnete Siedlungsentwicklung 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
- Stmk. BauG § 18 Bescheid für das Grundstück Nr. 1103/5, KG Lend
- Ideenwettbewerb Öffentlicher Raum Smart City Waagner Biro
- Straßenbahnanbindung Smart City Graz – Einreichprojekt 2018 eisenbahnrechtliches Verfahren

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan durch das Stadtplanungsamt erstellt.

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

2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 13.03.2019 über die beabsichtigte Auflage des 04.28.0 Bebauungsplan „Waagner-Biro-Straße – Dreierschützengasse - 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 28.03.2019.

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 28. März 2019 bis zum 30. Mai 2019 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung hat am 29. April 2019 IM BORG Dreierschützengasse stattgefunden.

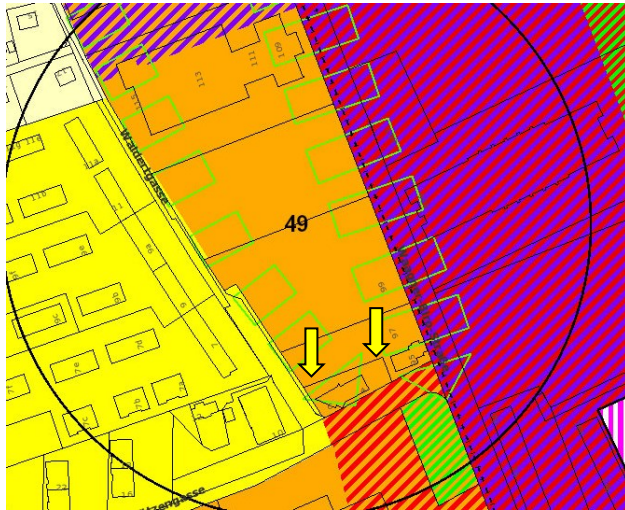
Während der Auflagefrist langten 3 Einwendungen und 1 Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein.

3. Das Planungsgebiet

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 2.839m² brutto auf. Derzeit stehen die Grundstücke im grundbürgerlichen Eigentum von sc smart corner gmbh & co kg.

Das Planungsgebiet besteht aus den Grst.Nr.: 1103/5, 1103/4, 1103/6 (öGut) KG 63104 Lend.

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept:
Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.02 Stadtentwicklungskonzeptes von Graz (rechtswirksam seit 22. März 2018) für den Bereich:
 - § 15 WOHNEN: Wohngebiet hoher Dichte
 - (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.*
 - (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*



Auszug aus dem 4.02 Stadtentwicklungskonzept.
Die gelben Pfeile bezeichnen das
Planungsgebiet.

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:

Grundwasserschongebiet Nr.1

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).



Auszug aus dem Deckplan 3 zum
4.02 Stadtentwicklungskonzept.

Die gelben Pfeile bezeichnen das
Planungsgebiet.

- Räumliches Leitbild zum 4.0 STEK – 2. Entwurf (GR-Beschluss vom 8.2.2018, noch nicht rechtskräftig):

Bereichstyp „Entwicklungsbereiche“ innerhalb des Teilraumes Nr. 13:

Zurzeit großflächig unbebaute Gebiete, Konversionsflächen oder Bereich, die künftig einer Umstrukturierung unterzogen werden; die angestrebte Charakteristik wird jeweils erst im Zuge weiterführender Planungen festgelegt.

- Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:
Im 4.0 Flächenwidmungsplan (rechtswirksam seit 22. März 2018) als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,4.

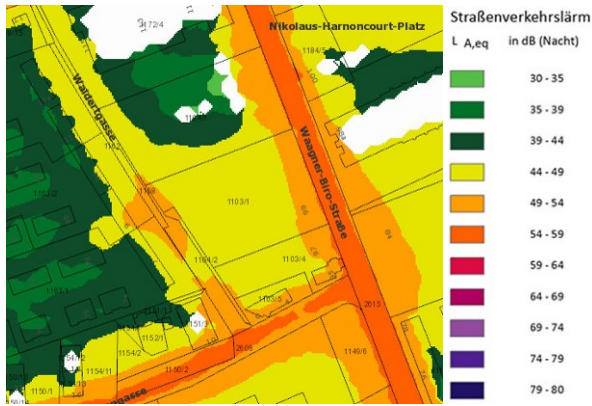


Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan

- Deckpläne:
 - Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan):
Bebauungsplanpflicht
 - Beschränkungszone für die Raumheizung (Deckplan 2):
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Der Bauplatz liegt **innerhalb** des Geltungsbereichs.
 - Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3):
Keine Ausweisung
 - Baulandmobilisierungsplan (Deckplan 4):
Keine Ausweisung

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

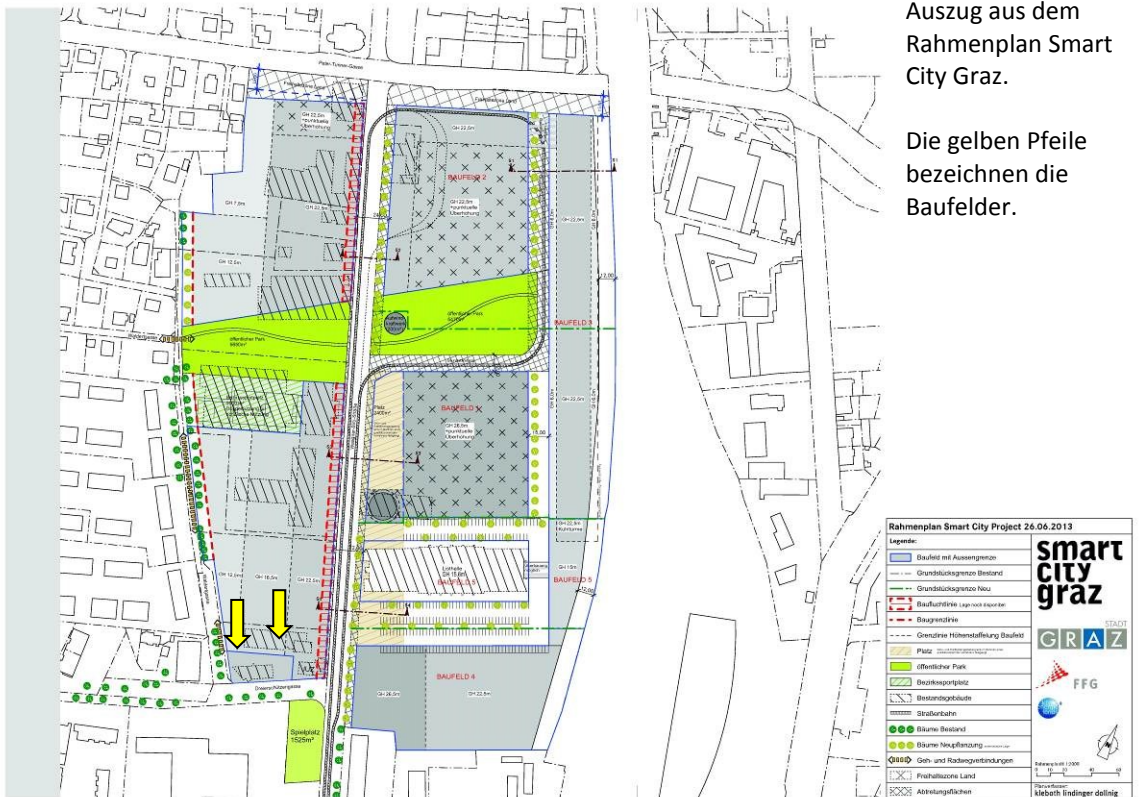
- Abwasserplan (Karte 1):
Zentral entsorgt
- Verkehrslärmkataster – Straße/Nacht (Karte 2A):



Wagner-Biro-Straße: 54 – 59 dB LA,eq
 Dreierschützengasse: 49 – 54 dB LA,eq
 Waldertgasse: 44 – 49 dB LA,eq bzw. 49 – 54 dB LA,eq

- Verkehrslärmkataster – Flug/Bahn (Karte 2B):
 Bahnlärm: 50 dB LA,eq (Nacht)
- Fernwärmeanschluss (Karte 3):
 Keine Ausweisung
- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):
 Keine Ausweisung

Rahmenplan Smart City Graz:



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	⑦C ⑧ 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 ERSCHLIESSUNGSTRASSE

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.

Sonstiges

- Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017:
Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme
- Verordnungen und gesetzliche Bindungen:
Baumschutzverordnung
- Sicherheitsstadtkarte Belastungskategorien: Bombenblindgängerkataster der Stadt Graz:
Das Planungsgebiet ist von der roten Zone betroffen.
Rote Zone: hier ist mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln zu rechnen.
- **Situierung und Umgebung**



Auszug aus dem Luftbildarchiv 2015 der Stadt Graz. Die rote Umrandung bezeichnet 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 sogenannte Cool City (ehemaligen Bestandsgebäude von Waagner-Biro). Diese Bestandsgebäude wurden teilweise erhalten bzw. umfassend saniert (entlang der Waagner-Biro-Straße und entlang der Waldertgasse) und sind nunmehr fertiggestellt. Auf dem Areal ist ein Studentenheim, Kindergarten und Wohnen untergebracht. Unmittelbar nördlich angrenzend an das Planungsgebiet wird derzeit gerade der Schulcampus (Volksschule und Neue Mittelschule) errichtet.

Im Westen:

Der Bauplatz liegt westlich an der Waldertgasse. Westlich entlang der Waldertgasse befinden sich 4 bis 5-geschossige Gebäude und im Süden ein 8-geschossiges Gebäude.

Im Süden:

Den südlichen Abschluss bildet die Ecke Dreierschützengasse/Waagner-Biro-Straße. Südlich der Dreierschützengasse befindet sich ein öffentlicher Spielplatz und das BORG Dreierschützengasse.

Im Osten:

Das Planungsgebiet grenzt an die Waagner Biro Straße. Gegenüber dem Planungsgebiet befindet sich die Helmut List Halle und südöstlich eine zukünftige Bebauung „Versorgungszentrum/Smart Center“ (23,5m Gebäudehöhe, Baustart ist erfolgt). Nordöstlich befindet sich der Science Tower und ein zukünftiger Platz und eine Flaniermeile.

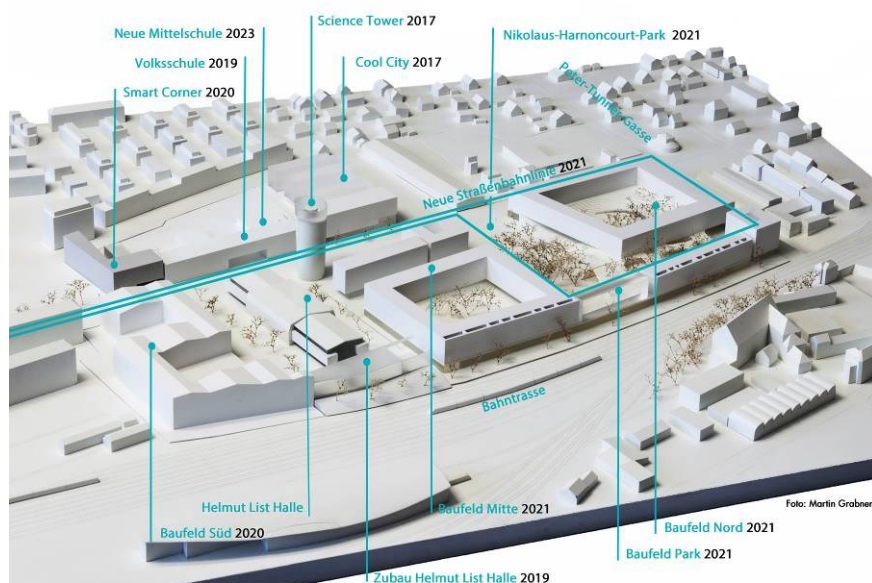


Abbildung: Gesamtübersicht Smart City Waagner Biro, vorläufige Zeitschiene, Modell: Architekt Pernthaler, Foto: Martin Grabner



Abbildungen: 3D Modell Smart City Waagner Biro; www.uwalkin.com/sc



- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung annähernd eben und liegt im Mittel auf 367,00 (Präzisionsnivellement).

- Umwelteinflüsse

Es liegt für das gegenständliche Grundstück eine Lärmbelastung durch den Verkehrslärm Motorisierter Individualverkehr (MIV) 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/Smart Center).

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 GIP Waagner Biro Straße (Cool City), Waagner Biro Straße 111, ca. 150m Entfernung

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

Hinweis:

Auf dem nördlich anschließenden Areal (ehemaliger Parkplatz der Helmut List Halle) wird ein städtischer Schulcampus für eine Volksschule und eine Neue Mittelschule errichtet (Baubeginn ist erfolgt).

- **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 von der Daungasse zur Peter-Tunner-Gasse beauftragt. Am 9. Mai 2019 erfolgte im Grazer Gemeinderat die Beschlussfassung der Projektgenehmigung und somit Budgetierung der Straßenbahnanbindung Smart City (GZ.: A8 – 119719/2018-15). Die Inbetriebnahme der Straßenbahnverlängerung ist mit Ende 2021 geplant.

- **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 Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011 liegt das Planungsgebiet in einem aktuellen Versorgungsgebiet Fernwärme.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 und 9 der VO)

Für das gegenständliche Planungsareal ergibt sich eine straßenbegleitende (U – förmige, liegende) Bebauung. Entlang der Waagner-Biro-Straße wird die Bebauung in Verbindung mit dem zukünftigen Schulcampus städtebaulich weitergeführt und der Baukörper bis in die Dreierschützengasse fortgesetzt. Dadurch ergibt sich eine räumliche Fassung des Straßenraumes entlang der Waagner-Biro-Straße.

Zu § 2 Bauungsweise

Die Festlegung einer straßenbegleitenden Bebauung erfordert die Festlegung der gekuppelten und geschlossenen Bebauung. Für die neu geschaffenen Baukörper sind Wohnnutzungen und im Erdgeschoss gewerbliche Einrichtungen geplant. Im §2 Abs. 2 und 3 werden Beschränkungen betreffend Wohnnutzung festgelegt.

Zu § 3 Bebauungsgrad, Bebauungsdichte

Im Planwerk ist die maximal zulässige Bebauungsdichte vermerkt.

Für das Planungsgebiet ergibt sich eine Bebauungsdichte von 2,30 bzw. eine maximale Bruttogeschoßfläche von ca. 6.250m².

	[m ²]	BGF [m ²]	Dichte
Bruttobauland	2.839	6.250	2,21
Nettobauland	2.716	6.250	2,30
Abtretungen (Verkehrsfläche)	116m ² (lt. Abtretungsvertrag v. 19.07.2017 bzw. Übernahme Öffentliche Gut v. 18.10.2018 insgesamt 181m ²)		
Abtretung (Bebauungsplan)	7 m ² (Gehsteig Waldertgasse)		

Tabelle 1: Übersicht der Bebauungsdichte für das Planungsareal

Die Überschreitung der in der im 4.0 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.

Die Unterbringung der PKW Stellplätze erfolgt in einer Tiefgarage.

Die U-förmige straßenbegleitende Bebauung ermöglicht einen ruhigen durchgrünzten Innenhof, woraus sich die Festlegung eines Bebauungsgrades von 0,66 ergibt.

Zu § 4 Baugrenzlinien, Baufluchtlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch Bauflucht- und Baugrenzlinien festgelegt.

Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzlinien und Baufluchtlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. Auch für die zukünftige Bauung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtweglängen, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

Laubengänge und Balkone dürfen nicht über die Bauflucht- und Baugrenzlinien bzw. über den Grenzabstand laut Steiermärkischen Baugesetz vortreten. Ausgenommen davon sind jedoch die hofseitig entlang der Waagner-Biro-Straße situierten Balkone die maximal 2.00m über die hofseitige Baugrenzlinie vortreten dürfen. Außerhalb von Bauflucht- und Baugrenzlinien sind Nebengebäude und Flugdächer unzulässig. Dadurch soll auch eine beruhigte grüne Innenhofzone geschaffen werden.

Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer

Im Plan und in der Verordnung ist die maximale Anzahl der Geschoße (5G, 6G) geregelt.

Die maximal möglichen Gebäudehöhen von 18,50m (5G) und von 21,50m (6G) orientieren sich an den Vorgaben des Rahmenplanes und bleiben in weiten Teilen unterhalb der im

Rahmenplan vorgesehenen Gebäudehöhen. Die straßenbegleitende Bebauung entlang der Dreierschützengasse weist maximal 6 Geschosse auf. Entlang der Waldertgasse erfolgt eine Höhenstaffelung, sodass dieser Baukörper maximal 5 Geschosse umfasst. In der Waagner-Biro-Straße erfolgt der Anschluss an den nördlichen Schulcampus mit maximal 5 Geschossen.

Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer zu begrünen, wobei die Flächensumme der befestigten Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte auf max. 1/3 der gesamten Dachfläche begrenzt wurden. Ziele dieser Begrenzung sind – in Übereinstimmung mit dem 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes i.d.g.F.- die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt. Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingten Haustechnikanlagen gem. § 5 (6) wird die Höhenentwicklung der Anlage beschränkt um die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes zu sichern.

Im § 5 Abs. 7 der Verordnung wurde für die Erdgeschosszone eine Festlegung über die Geschoßhöhe getroffen. Die Erdgeschossfläche muss eine Geschosshöhe von mindestens 4,00m aufweisen.

Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Durch den Ausschluss von straßenseitigen Laubengängen und der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss sollen städtische Fassaden und funktionsdurchmischte Nutzungen entstehen.

Durch die straßenbegleitende Bebauung ergibt sich im Inneren der Baukörper ein privater ruhiger Innenhof.

Zu § 9 Sonstiges

Festlegungen zu Werbeeinrichtungen (§§ 9 (1)(2)) sind auf Verordnungen benachbarter Bebauungspläne in Waagner Biro abgestimmt. Einerseits ist im urbanen Bereich eine Werbemöglichkeit zuzulassen, andererseits soll im Stadtteil Waagner Biro nicht das Erscheinungsbild einer „vorstädtischen Einkaufszentren –Atmosphäre“ erzeugt, sondern innerstädtisches Flair erreicht werden. Angestrebt wird eine hohe gestalterische Qualität der Straßen- u. Freiräume um die Erdgeschosszone zu beleben.

Zu § 10 Bestehende Gebäude

Die Zielsetzung des gegenständlichen Bebauungsplanes ist die Schaffung einer straßenbegleitenden U-förmigen Bebauung und die Schaffung eines beruhigten und durchgrüntes Innenhofes. Bei bestehende Gebäude am Areal die außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen liegen (z.B.: Teile von Men at Work) sind daher ausschließlich Instandhaltungsarbeiten zulässig. Nutzungsänderungen dieser Gebäude sind unzulässig.

5. 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 geringgehalten werden.

Im Zuge des 04.19.0 Bebauungsplan „Waagner-Biro-Straße – Peter-Tunner-Gasse“ (Gemeinderatsbeschluss Dezember 2015) und des 04.23.0 Bebauungsplan „Waagner-Biro-Straße – Waldertgasse“ (Gemeinderatsbeschluss Mai 2016) in der unmittelbaren Umgebung wurden restriktive Verkehrsmaßnahmen in den Umsetzungsvereinbarungen zwischen der Stadt Graz und den Eigentümern abgeschlossen.

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 auch im Rahmen dieses gegenständlichen Bebauungsplanes in der Umsetzungsvereinbarung zwischen dem Grundeigentümer sc smart corner gmbh & co kg. 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 Tiefgarage Zu- und Abfahrt in der Waldertgasse.

Im Bereich der Waagner-Biro-Straße muss zwischen bestehender Grundgrenze und der künftigen Bebauung für verkehrliche Erfordernisse (Gehweg, Radweg,...) eine Verkehrsfläche in einer Breite von 5,20 m zur Verfügung gestellt werden, wobei der an der Ostseite der Waagner-Biro-Straße geplante Gehsteig in einer Breite von 2,00m bereits im 4.0 Flächenwidmungsplan dargestellt ist. Die gesamte Fläche (der insgesamt 5,20m Verbreiterung) wurde bereits zwischen der Stadt Graz und dem Grundeigentümer vertraglich geregelt (GZ.: A8/4-24122/2017).

Somit ist eine durchgehende Verbreiterung (für Fuß- und Radweg) zwischen dem 04.23.0 Bebauungsplan „Waagner-Biro-Straße – Waldertgasse“ (Cool City), dem zukünftigen Schulcampus und dem nunmehrigen 04.28.0 Bebauungsplan „Waagner-Biro-Straße – Dreierschützengasse – Waldertgasse“ gegeben.

Der bestehende nördliche Gehsteig in der Dreierschützengasse weist im Bestand lediglich eine Breite von ca. 1,5m auf. In diesem Abschnitt ist auch die Bushaltestelle der Linie 85 situiert. Die zukünftige nördliche Bebauung muss im Erdgeschoss (lichte Durchgangshöhe mind. 4,00m) von der derzeitigen Grundgrenze einen Abstand von 2,00m einhalten, womit nunmehr ein ca. 3,50m breites Vorfeld entlang der Dreierschützengasse vorhanden sein wird.

Entlang der Waldertgasse soll ein neuer Gehsteig in einer Breite von 2,00m errichtet werden. Eine entsprechende vertragliche Regelung zur Erlangung dieses 2,00m breiten Streifens außerhalb des Bebauungsplangebietes wurde entsprechend vertraglich geregelt (GZ.: A8/4-53251/2016) und befindet sich nunmehr im öffentlichen Gut der Stadt Graz.

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 Wohnnutzfläche je Stellplatz mit Ober- und Untergrenze definiert. Die Stellplätze sind entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplanes in einer Tiefgarage unterzubringen.

Für den gegenständlichen Bebauungsplan ist der folgende Stellplatzschlüssel heranzuziehen:
Alle Nutzungen: 100 bis 130m² Wohnnutzfläche je Stellplatz.

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 Netto-Nutzfläche je Stpl.
Andere Nutzungen:	50 m ² Netto-Nutzfläche je Stpl.

Die Abstellanlagen für den Fahrradverkehr sind ebenerdig durch Gebäude überbaut, oder über Fahrradrampen erreichbar, in Gebäuden zu errichten. 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. 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. Am 9. Mai 2019 erfolgte im Grazer Gemeinderat die Beschlussfassung der Projektgenehmigung und somit Budgetierung der Straßenbahnanbindung Smart City (GZ.: A8 – 119719/2018-15). Die Inbetriebnahme der Straßenbahnverlängerung ist mit Ende 2021 geplant.

Die derzeitige Planung sieht neben der Endhaltestelle in der Peter-Tunner-Gasse eine Haltestelle im Bereich des Science Towers/Nikolaus-Harnouncourt-Platz und des zukünftigen Schulcampus vor.

Im Kreuzungsbereich Peter-Tunner-Gasse – Waagner-Biro-Straße befindet sich die Haltestelle Resselgasse der Buslinie 62.

In der Dreierschützengasse befindet sich die Haltestelle Dreierschützengasse/List Halle der Buslinie 85.

6. 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 kleinkronigen Bäumen ist die Vegetationsschicht auf mindestens 1,0m zu erhöhen und bei mittel- bis großkronigen Bäumen ist die Vegetationsschicht auf mindestens 1,5m zu erhöhen.

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.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 12cm (extensiv) vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer (bis 50m²),

Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser, bis höchstens 30% der Dachfläche.

Extensivbegrünungen sind Vegetationsformen, die sich weitgehend selbst erhalten und weiterentwickeln. Die weitgehend geschlossen flächigen Vegetationsbestände werden aus Moosen, Sukkulenten, 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 ist eine kompakte Grünfläche als Spiel- und Bewegungsraum zu errichten. 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. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 und 10 der VO)

- Der 04.28.0 Bebauungsplan „Waagner-Biro-Straße – Dreierschützengasse - 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 unterschrieben)