

A 14_043694_2014_0029

04.19.1 Bebauungsplan

„Waagner-Biro-Straße – Peter-Tunner-Gasse“

1. Änderung

IV. Bez., KG Lend

Bearbeiter: DI Michael Mayer

Mag. Oliver Konrad

Graz, 15.11.2018

Beschluss

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Der 04.19.0 Bebauungsplan „Waagner-Biro-Straße – Peter-Tunner-Gasse“, wurde am 17.12.2015 vom Gemeinderat beschlossen und am 30.12.2015 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz veröffentlicht.

Bei der Ausarbeitung des 04.19.0 Bebauungsplanes wurden folgende Vorplanungen berücksichtigt:

- 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
- Wettbewerbsergebnisse
 - Baufeld Süd (Baukünstlerischer Wettbewerb)
 - Baufelder Mitte und Nord (Städtebaulicher Wettbewerb)

Seitens der Eigentümer bzw. neuen Eigentümern des gegenständlichen Bebauungsplanes – AVL List GmbH, Thymo Raiffeisen-Leasing Gesellschaft m.b.H, SOD Smart Office Development GmbH, SCM Wohnbau GmbH, SCM Parkview Living GmbH, Smart Quadrat Projektentwicklungs GmbH, Smart Stick Projektentwicklungs GmbH, Smart Tower Projektentwicklungs GmbH, SFL Technologies GmbH, WEGRAZ Haring Projektentwicklungs GmbH und der smart city living GmbH wurde nunmehr ein Antrag auf Änderung des 04.19.0 Bebauungsplanes gestellt.

In der 1. Änderung des 04.19.0 Bebauungsplanes werden die ursprünglichen Bauplätze 4a-f, 5a-c und 6a-g auf Grund der nunmehr durchgeführten baukünstlerischen Wettbewerbe in neue Bauplätze 4a-f, 5a-c und 6a-g aufgeteilt. Ebenso erfolgt eine geringfügige Änderung dreier Höhenzonierungslinien und einer Baufluchtlinie. Im Bereich der Zufahrten zu den Hochgaragen erfolgt ebenfalls eine Anpassung hinsichtlich der Lage und der Anzahl. Am Bauplatz 2 erfolgt eine geringe Erhöhung der zulässigen Bebauungsdichte und die Reduktion von oberirdischen Stellplätzen.

Die zum 04.19.0 Bebauungsplan errichtete Vereinbarung betreffend die *Übereignung von Teilflächen zur Errichtung von Verkehrsflächen in das öffentliche Gut der Stadt Graz* bzw. Erwerb

von Dienstbarkeiten des Gehens und teilweise Radfahrens zugunsten der Öffentlichkeit (GZ.: A8/4-63455/2014) und die „Smart City Graz Mitte Umsetzungsvereinbarung“ bleiben vollinhaltlich bestehen. In der „Smart City Graz Mitte Umsetzungsvereinbarung“ wurden die neuen Bauplätze und der Entfall von oberirdischen Stellplätzen bzw. ergänzende gestalterische Qualitäten hinsichtlich neu gewonnener Platzflächen entsprechend adaptiert.

2. Verfahren

Anhörung

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört (Anhörung gemäß § 40 Abs 6 Z 2 StROG 2010).

Während der Anhörungsfrist sind keine Einwendungen/Stellungnahmen eingelangt.
Gegenstand der Änderung

Der 04.19.1 Bebauungsplan hat sich in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

§ 2 BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN

Im Absatz 2 erfolgte eine Anpassung der neuen Bauplatzunterteilung (4a-d und 6a-e) im Zusammenhang mit Nutzungsmix und Bebauungsdichte.

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE, TEILUNGEN

Im Absatz 1 erfolgte eine Anpassung an den gültigen Flächenwidmungsplan.

Im Absatz 2 erfolgte eine Anpassung der zulässigen Nettobauplatzflächen und der maximalen Bebauungsdichtewerte an die neue Bauplatzunterteilung. Des Weiteren erfolgte eine Anhebung der maximalen Bebauungsdichte auf Bauplatz 2 von 0,95 auf 1,10.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, TRAUFENSEITIGE GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER

Im Absatz 3 erfolgte eine Anpassung der Höhenbezugspunkte an die neue Bauplatzunterteilung.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

Im Absatz 2 und Absatz 4 erfolgte eine Anpassung der neuen Bauplatzunterteilung (4a-d und 6a-e).

Im Absatz 3 erfolgte eine Anpassung:

- (3) Freie PKW – Abstellplätze sind nur im Bereich der im Planwerk gekennzeichneten Flächen (P) zulässig, mit Ausnahme des bestehenden Parkplatzes mit E-Ladestation.

PLANWERK:

Folgende Änderungen wurden im Plan vorgenommen:

- Änderung der Bauplatzanzahl und Bauplatzgrenzen im Baufeld Mitte (Bauplätze 4a-e) und Baufeld Nord (Bauplätze 5a-c und 6a-e).

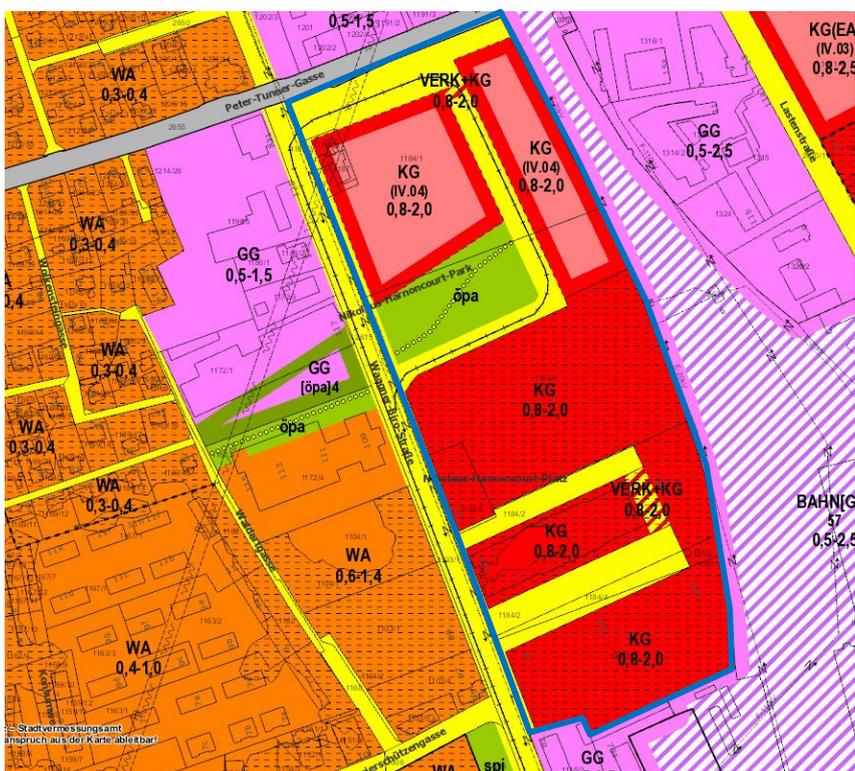
- Änderung der Baufluchtlinie in eine Baugrenzlinie zwischen den Bauplätzen 4a und 4b.
- Änderung der Höhenzonierungslinie im Bereich der nördlichen Durchgangslichte am Bauplatz 4c.
- Änderung der südlichen Höhenzonierungslinie zwischen den Bauplätzen 4c, 4d und 4e.
- Änderung der Bauplatzanzahl und Bauplatzgrenzen im Baufeld Nord (zwischen Bauplatz 5b und 5c und Bauplätze 6a-e).
- Änderung der Höhenzonierungslinie zwischen Bauplatz 5b und 5c.
- Änderung der Überbaumöglichkeit (Höhenzonierungslinie) zwischen Bauplatz 5c und 6d an die Ausweisung im Flächenwidmungsplan (Nutzungsüberlagerung Verkehrsfläche mit Baulandüberlagerung).
- Anpassung der maximalen Bebauungsdichten auf den neu definierten Bauplätzen (4c-4e, 5b, 5c, 6a-6e) bzw. im Bereich der Lifthalle (Bauplatz 2)
- Anpassung der zulässigen freien PKW – Abstellplätze im Planwerk gekennzeichneten Flächen (P).

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte. Alle übrigen Festlegungen des, vom Gemeinderat am 17.12.2015 beschlossenen 04.19.0 Bebauungsplan „Wagner-Biro-Straße – Peter-Tunner-Gasse“ GZ.: A 14-043694/2014 bleiben aufrecht und unverändert.

3. Das Planungsgebiet

Mit der Verordnung des 04.19.0 Bebauungsplanes „Wagner-Biro-Straße – Peter-Tunner-Gasse“ wurden Teilbereiche der formulierten Aufschließungserfordernisse für das Planungsgebiet erfüllt; die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für diese Teilflächen wurde daher im vorangegangenen Verfahren aufgehoben.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan sind die Flächen innerhalb des Planungsgebietes als „Kerngebiet“ bzw. „Aufschließungsgebiet Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,0 ausgewiesen.



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungsplan.

Die blaue Umrandung markiert
das Planungsgebiet.

Bezüglich der Beschreibung der weiteren bestehenden Rechts- und Planungsgrundlagen sowie der grundlegenden städtebaulichen Festlegungen für den 04.19.1 Bebauungsplan wird auf den Erläuterungsbericht zum 04.19.0 Bebauungsplan „Waagner-Biro-Straße – Peter-Tunner-Gasse“ verwiesen.

Nachstehend werden die konkreten Änderungen im 04.19.1 Bebauungsplan „Waagner-Biro-Straße – Peter-Tunner-Gasse“ erläutert.

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

Das gesamte Planungsgebiet ist in drei Baufelder mit sechs Bauplätzen aufgeteilt. Im nunmehr gegenständlichen 04.19.1 Bebauungsplan „Waagner-Biro-Straße – Peter-Tunner-Gasse“ bleibt die bestehende Einteilung der Baufelder bestehen. Die Bauplätze werden teilweise neu organisiert und in der Anzahl reduziert.

Baufeld Süd = Bauplatz 1

Baufeld Mitte = Bauplatz 2, 3 und 4a-e

Baufeld Nord = Bauplatz 5a-c und 6a-e

Die Änderungen des 04.19.1 Bebauungsplanes „Waagner-Biro-Straße – Peter-Tunner-Gasse“ betreffen das Baufeld Mitte und Baufeld Nord.

Folgende Punkte wurden in der Verordnung geändert:

- Anpassung der Bauplatzunterteilung (§ 2 Abs 2) im Zusammenhang mit Nutzungsmix und Bebauungsdichte
- Anpassung der zulässigen Nettobauplatzflächen und der maximalen Bebauungsdichtewerte an die neue Bauplatzunterteilung (§ 3 Abs 2). Anhebung der maximalen Bebauungsdichte auf Bauplatz 2 von 0,95 auf 1,10
- Anpassung der Höhenbezugspunkte an die neue Bauplatzunterteilung (§ 5 Abs 3).
- Anpassung der zulässigen freien PKW – Abstellplätze (§ 7 Abs 3).

Folgende Änderungen wurden im Plan vorgenommen:

- Änderung der Bauplatzanzahl und Bauplatzgrenzen im Baufeld Mitte (Bauplätze 4a-e) und Baufeld Nord (Bauplätze 5a-c und 6a-e).
- Änderung der Baufluchtlinie in eine Baugrenzlinie zwischen den Bauplätzen 4a und 4b.
- Änderung der Höhenzonierungslinie im Bereich der nördlichen Durchgangslichte am Bauplatz 4c.
- Änderung der südlichen Höhenzonierungslinie zwischen den Bauplätzen 4c, 4d und 4e.
- Änderung der Bauplatzanzahl und Bauplatzgrenzen im Baufeld Nord (zwischen Bauplatz 5b und 5c und Bauplätze 6a-e).
- Änderung der Höhenzonierungslinie zwischen Bauplatz 5b und 5c.
- Änderung der Überbaumöglichkeit (Höhenzonierungslinie) zwischen Bauplatz 5c und 6d an die Ausweisung im Flächenwidmungsplan (Nutzungsüberlagerung Verkehrsfläche mit Baulandüberlagerung).
- Anpassung der maximalen Bebauungsdichten auf den neu definierten Bauplätzen (4c-4e, 5b, 5c, 6a-6e) bzw. im Bereich der Listhalle (Bauplatz 2)
- Anpassung der zulässigen freien PKW – Abstellplätze im Planwerk gekennzeichneten Flächen (P).

Inhalt der gegenständlichen Bebauungsplan-Änderung ist die Unterteilung des Planungsgebietes in neue Bauplätze bei gleichzeitigem Erhalt des städtebaulichen Grundkonzeptes (Wettbewerbsergebnisse als Basis für den 04.19.0 Bebauungsplan) sowie die erforderliche rechtliche Anpassung der entsprechenden Verordnung. Zum Zeitpunkt des Beschlusses des 04.19.0 Bebauungsplanes war für das Baufeld Mitte und Baufeld Nord der städtebauliche Wettbewerb abgeschlossen. Zur weiteren qualitätsvollen Entwicklung des Quartieres wurde in der „Smart City Graz Mitte Umsetzungsvereinbarung“ die Durchführung von baukünstlerischen Wettbewerben bzw. kooperativen Planungsverfahren vertraglich vereinbart. Für beide Baufelder wurden nunmehr die vereinbarten Verfahren durchgeführt. Durch die nunmehr daraus resultierenden genaueren Festlegungen von Gebäudeeingängen, Erschließungsflächen (Erschließungssystemen) und Nutzungen sind neue Bauplatzeinteilungen, geringfügige Verschiebungen von Höhenzonierungslinien bzw. Änderung einer Baufuchtlinie erforderlich und städtebaulich argumentierbar.

Baufeld Mitte (Bauplatz 2,3, 4a-e):

Am Bauplatz 2 erfolgt eine geringfügige Erhöhung der zulässigen Bebauungsdichte. Am Bauplatz 2 sind für die Helmut-List-Halle im 04.19.0 Bebauungsplan im Planwerk freie PKW – Abstellplätze (im Planwerk gekennzeichnete Fläche P) ausgewiesen. Durch die bisherige Festlegung waren rund 160 freie Stellplätze möglich. Nunmehr ist am Bauplatz 2 entlang der Bahn ein Parkdeck für die Helmut-List-Halle geplant, wodurch sich die benötigte Anzahl an freien PKW – Stellplätzen deutlich reduziert. Statt der bisher möglichen 160 freien PKW – Abstellplätze werden nunmehr rund 85 freie PKW – Stellplätze vorhanden sein. Somit wird die Anzahl an oberirdischen Parkplätzen um rund 75 Stellplätze reduziert. Die maximale Stellplatzanzahl für den Bauplatz 2 bleibt unverändert. Durch die nunmehr geplante Errichtung eines Parkdecks für die Helmut-List-Halle ergibt sich eine geringfügige Erhöhung der maximal zulässigen Bebauungsdichte von 0,95 auf 1,11. Durch die Umsituierung der rund 75 freien Stellplätze in das geplante Parkdeck ergibt sich eine benötigte Bruttogeschossfläche von rund 1.875m². Die somit bedingte Erhöhung der Bebauungsdichte ergibt eine zusätzliche Bruttogeschossfläche von 1.408m², die jedoch in der städtebaulichen Aufwertung des Freiraumes und der Erhöhung der Außenraumqualitäten rund um den neuen Nikolaus-Harmoncourt-Platz, der Helmut-List-Halle und dem Science Tower in zentraler Lage des neuen Quartieres begründet werden kann. Dadurch wird aus städtebaulicher Sicht eine deutliche Verbesserung der Freiraumgestaltung ermöglicht.

Die Bauplätze 3, 4a und 4b bleiben unverändert.

Für die Bauplätze 4c und 4d wird die Bauplatzgrenze nunmehr mittig im Baufeld festgelegt bzw. wird ein Teil des alten Bauplatzes 4f nunmehr dem Bauplatz 4c hinzugefügt und eine Teilfläche des alten Bauplatzes 4e nunmehr dem Bauplatz 4d hinzugefügt. Dadurch wird eine zweckmäßige Nutzung der Bauplätze für Wohnungen ermöglicht. Der neue Bauplatz 4e besteht nunmehr aus Teilen des alten Bauplatzes 4e und 4f. Durch diese neue Festlegung kann am Bauplatz 4e eine eigenständige Büronutzung ermöglicht werden.

Auf Grund der neu festgelegten Bauplätze und der darin befindlichen Nutzungen ergeben sich Erschließungsflächen und Zugänge die eine geringfügige Verschiebung von Höhenzonierungslinien erfordern. Am Bauplatz 4c erfolgt die Verschiebung der Höhenzonierungslinie in Richtung Norden um 0,80m und am Bauplatz 4e in Richtung Norden um 2,0m. Durch diese geringfügige Verschiebung bleibt das städtebauliche Grundkonzept unverändert, ermöglicht jedoch eine deutlich bessere vertikale Erschließung. Die festgelegten maximalen Gebäudehöhen bleiben unverändert.

Wie die nachstehende Tabelle verdeutlicht, wurden die geänderten Bauplatzflächen und die entsprechenden Festlegungen der maximalen Bebauungsdichte derart ausgelegt, dass die daraus resultierenden Bruttogeschossflächen innerhalb der Bauplätze 3, 4a-e des Baufeldes Mitte unverändert bleiben. Eine geringfügige Erhöhung der maximalen Bebauungsdichte ergibt sich auf Grund der zuvor beschriebenen Parameter für den Bauplatz 2.

ALT:

04.19.0 BPL	Nettobauplatz [m ²]	Dichte	BGF Bauplatz [m ²]	BGF Baufeld [m ²]
Bauplatz 2	8.801	0,95	8.361	62.369
Bauplatz 3	1.436	2,65	3.805	
Bauplatz 4a	3.108	2,15	6.682	
Bauplatz 4b	2.088	2,90	6.055	
Bauplatz 4c	2.983	2,75	8.203	
Bauplatz 4d	2.546	3,00	7.638	
Bauplatz 4e	2.892	3,10	8.965	
Bauplatz 4f	3.956	3,20	12.659	

NEU:

04.19.1 BPL	Nettobauplatz [m ²]	Dichte	BGF Bauplatz [m ²]	BGF Baufeld [m ²]
Bauplatz 2	8.801	1,11	9.769	63.700
Bauplatz 3	1.436	2,65	3.805	
Bauplatz 4a	3.108	2,15	6.682	
Bauplatz 4b	2.088	2,90	6.055	
Bauplatz 4c	4.691	2,85	13.369	
Bauplatz 4d	5.173	2,66	13.760	
Bauplatz 4e	2.593	3,99	10.346	

Baufeld Nord (Bauplätze 5a-c und 6a-e):

Der Bauplatz 5a bleibt unverändert.

Zwischen Bauplatz 5b und 5c wird die Bauplatzgrenze in Richtung Norden verschoben (2,0m), sodass diese nunmehr parallel zur bestehenden Grundstücksgrenze Peter-Tunner-Gasse verläuft. Die bisher festgelegte Höhenzonierungslinie am Bauplatz 5c wird nunmehr ebenfalls parallel verlaufend festgelegt (Verschiebung um 2,0m).

Durch diese geringfügige Verschiebung bleibt das städtebauliche Grundkonzept jedoch unverändert.

Auch die festgelegten maximalen Gebäudehöhen bleiben unverändert.

Für die Bauplätze 6a-e erfolgt (alt 6a-g) erfolgt nunmehr eine neue Aufteilung. Die alten Bauplatz 6f und 6g wurde dem neuen Bauplatz 6e zugeordnet.

Wie die nachstehende Tabelle verdeutlicht, wurden die geänderten Bauplatzflächen und die entsprechenden Festlegungen der maximalen Bebauungsdichte derart ausgelegt, dass die daraus resultierenden Bruttogeschossflächen innerhalb des Baufeldes Nord unverändert bleiben.

ALT:

04.19.0 BPL	Nettobauplatz [m ²]	Dichte	BGF Bauplatz [m ²]	BGF Baufeld [m ²]
Bauplatz 5a	4.087	2,20	8.991	58.407
Bauplatz 5b	2.782	2,65	7.372	
Bauplatz 5c	1.593	4,30	6.850	
Bauplatz 6a	3.419	2,95	10.086	
Bauplatz 6b	1.203	2,45	2.947	
Bauplatz 6c	740	3,90	2.886	
Bauplatz 6d	2.608	3,30	8.606	
Bauplatz 6e	2.431	2,95	7.171	
Bauplatz 6f	405	4,30	1.742	
Bauplatz 6g	688	2,55	1.754	

NEU:

04.19.1 BPL	Nettobauplatz [m ²]	Dichte	BGF Bauplatz [m ²]	BGF Baufeld [m ²]
Bauplatz 5a	4.087	2,20	8.991	58.404
Bauplatz 5b	2.796	2,64	7.381	
Bauplatz 5c	1.466	4,67	6.846	
Bauplatz 6a	3.174	2,28	7.237	
Bauplatz 6b	1.721	3,26	5.610	
Bauplatz 6c	1.358	3,65	4.957	
Bauplatz 6d	2.512	4,40	11.053	
Bauplatz 6e	2.615	2,42	6.328	

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

Folgende Punkte wurden in der Verordnung geändert:

- Anpassung der Festlegungen PKW – Stellplatzschlüssel an die neue Bauplatzunterteilung (§ 7 Abs 2).
- Anpassung der Zulässigkeit von Hoch- und Tiefgaragen an die neue Bauplatzunterteilung (§ 7 Abs 4).

Folgende Änderungen wurden im Plan vorgenommen:

- Verschiebung und Ergänzung der bisher eingetragenen Zu- und Abfahrt von der Erschließungsstraße in die Hoch- bzw. Tiefgarage von Bauplatz 5a zum Bauplatz 5b

Im Verordnungstext erfolgt lediglich die Anpassung an die neuen Bauplatzeinteilungen. An den Festlegungen hinsichtlich der PKW-Abstellplätze erfolgt keine Änderung.

Im Planwerk wird die Zu- und Abfahrt zu den Bauplätzen 1 und 2 nunmehr lagerichtig mit dem abgestimmten Straßenbahnprojekt geringfügig in Richtung Süden verschoben. Bezüglich der Zu- und Abfahrt in die Sammelgarage entlang der Bahn erfolgt eine Verschiebung der nördlichen Zu- und Abfahrt am Bauplatz 5a in Richtung des Bauplatzes 5b. Diese Verschiebung beträgt rund 20m in Richtung Norden und befindet sich nunmehr am Bauplatz

5b gegenüber der Zu- und Ausfahrt des Bauplatzes 6e. Aus verkehrstechnischen Gesichtspunkten ist Ausbildung eines Knotenpunktes wie nunmehr ermöglicht zu bevorzugen. Zusätzlich werden am Bauplatz 5b und am Bauplatz 6e jeweils eine weitere Zu- und Ausfahrt ermöglicht.

Die erfolgte Verschiebung bzw. Ergänzung von neuen Zu- und Abfahrten wurde in Abstimmung mit der Einreichplanung Straßenbahn, der Baudirektion, dem Straßenamt und der Verkehrsplanung abgestimmt.

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

Innerhalb dieses Themenbereiches wurden keine Änderungen im Bebauungsplan vorgenommen.

An dieser Stelle wird noch einmal auf den Entfall von ca. 75 freien PKW – Abstellplätzen wie zuvor beschrieben hingewiesen.

7. ALLGEMEINES

- Der 04.19.1 Bebauungsplan „Waagner-Biro-Straße – Peter-Tunner-Gasse“ besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:1.000 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.

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger
elektronisch unterschrieben