

# Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI Michael Mayer  
Mag. Oliver Konrad

BerichterstellerIn:.....

GZ: A 14- 043694/2014

Graz, 17.12.2015

## **04.19.0 Bebauungsplan „Waagner-Biro-Straße – Peter-Tunner-Gasse“ IV. Bez., KG 63104 Lend**

### **Beschluss**

Zuständigkeit des Gemeinderates gemäß § 63 Abs. 1 und 3  
Stmk. ROG 2010

Erfordernis der einfachen Stimmenmehrheit  
gem. § 40 und § 63 Abs 3 Steiermärkisches  
Raumordnungsgesetz 2010  
Mindestanzahl der Anwesenden: 25  
Zustimmung von mehr als der ½ der  
anwesenden Mitglieder des Gemeinderates  
Raumordnungsgesetz

### **Ausgangslage**

Im Zuge der Entwicklung des geförderten „Smart City Projektes Waagner Biro“ vom Klima- und Energiefonds des Bundesministeriums und nach Durchführung eines baukünstlerischen und städtebaulichen Wettbewerbes erfolgt die Erstellung des Bebauungsplanes 04.19.0 „Waagner-Biro-Straße – Peter-Tunner-Gasse“.

Derzeit sind die grundbücherlichen Eigentümer der Liegenschaften die Apis Vermögensverwaltung GmbH, die Thymo Raiffeisen Leasing Gesellschaft, die AVL List GmbH und Frau Adele-Maria Kogler.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 76.443 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 3.21 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz – 21. Änderung (noch nicht rechtskräftig) ist dieser Bereich als „Kerngebiet - Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,0 ausgewiesen bzw. als „Industrie- und Gewerbegebiet 1“, mit einer Bebauungsdichte von 0,5 - 2,0 mit zeitlich nachfolgender Nutzung „Kerngebiet – Aufschließungsgebiet“, mit einer Bebauungsdichte von 0,5 - 2,0 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 (hier ist auf den, noch nicht rechtswirksamen 3.21 Flächenwidmungsplan 2002- 21. Änderung 2013 hinzuweisen).

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

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:

#### § 11 ZENTRUM: Bezirks- und Stadtteilzentrum

(1) Versorgung der Wohngebiete durch Stärkung und bedarfsgerechte Ausstattung der Bezirks- und Stadtteilzentren mit den erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen.

(2) Aufwertung der Bezirkszentren durch Gestaltung des öffentlichen Raumes, Erhaltung bzw. Verbesserung der Durchgrünung und Durchwegung.

#### § 20 ZENTRUM / INDUSTRIE, GEWERBE:

(1) Berücksichtigung einer verträglichen Handelsentwicklung entlang des übergeordneten Straßennetzes.

(2) Festlegungen geeigneter Bauweisen (z.B. der geschlossenen) entlang von Hauptverkehrsadern als Lärmschutzmaßnahme für dahinter liegende Wohngebiete in Bauverfahren und Bauweisen unter Bedachtnahme auf bestehende Gebäude und Nutzungen.

#### § 22 Überlagerung Eignungszone „Freizeit/Sport/Ökologie“ mit anderen Funktionen (Wohnen, Industrie, Gewerbe, Zentrum):

(1) Bei Festlegung von Vorbehaltsflächen für Freizeit/Sport/Ökologie im Flächenwidmungsplan kann als Nachfolgnutzung auch Bauland festgelegt werden.

(2) Bei Festlegung von Bauland als Nachfolgnutzung sind intensiv durchgrünte Puffer- und Abstandsbereiche mit geringer Bodenversiegelung zu berücksichtigen.

## Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 20.05.2015 über die beabsichtigte Auflage des 04.19.0 Bebauungsplan „Waagner-Biro-Straße – Peter-Tunner-Gasse“ Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 3. Juni 2015.

### AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 4. Juni 2015 bis zum 13. August 2015 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 2. Juli 2015 durchgeführt.

## Einwendungen

Während der Auflage vom 04.06.2015 bis 13.08.2015 langten 3 Einwendungen und 2 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

### Stellungnahme 1:

#### **Energie Steiermark Technik GmbH**

*An den Grundgrenzen der verfahrensgegenständlichen Grundstücke in der Waagner-Biro-Straße (Gehsteig) und am Grundstück der ÖBB Nr. 1079/1 KG Lend befinden sich jeweils ein 20-kV Kabel und eine Datenleitung der Energienetze Steiermark GmbH. Diese Leitungsanlagen liegen im öffentlichen Interesse, da sie zur Versorgung der Anlagen des ÖBB- und GKB-Bahnhofes dienen. (...)*

#### *Grundsätzliche Bestimmungen:*

- Arbeiten in der Nähe der Freileitungen sind entsprechend ÖVE/ÖNORM EN 50110-1 /EN 50110-2-100 eingearbeitet) so durchzuführen, dass jede Gefährdung von Personen und Beschädigungen der leitungsanlagen mit Sicherheit ausgeschlossen werden. (...)*
- Die erforderlichen Schutzabstände betragen, bei Mittelspannungsfreileitungen bis 45kV, für Gebäude mit einer Dachneigung bis 15° mind. 4,0m, über 15° mind. 3,0m zu den nächstgelegenen ruhenden und auch durch Wind ausgelenkten Leiterseilen (...). Für Balkone, Terrassen ist eine Mindestabstand von 5,0m einzuhalten.*
- (...)*

### Beantwortung:

Die Stellungnahme der Energie Steiermark Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung der späteren Bauprojekte in

den Baubewilligungsverfahren. Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden die Bauflucht- bzw. Baugrenzlinien mit 5,0m (südlicher Abschnitt) bzw. 7,0m (nördlicher Abschnitt) Abstand zur derzeitigen Grundgrenze östlich der Waagner-Biro-Straße (Gehsteig) festgelegt.

### **Stellungnahme 2:**

#### **Energie Graz GmbH & Co KG**

*Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG sowie der Stromnetz Graz GmbH & Co KG besteht zum Bebauungsplan kein Einwand.*

### **Beantwortung:**

Die Stellungnahme der Energie Graz GmbH & Co KG wird zur Kenntnis genommen

### **Einwendung 1:**

#### **Amt der Steiermärkischen Landesregierung**

#### **Abteilung 14 – Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit**

*Es wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung als notwendig erachtet, dass der Bebauungsplan auf Grund des Umfanges des gegenständlichen Planungsgebietes durch ein Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept ergänzt wird.*

### **Einwendungsbehandlung:**

Seitens der Grundeigentümer wurde das Büro ZT DI Dr. Schippinger & Partner Ziviltechniker Ges.m.b.H beauftragt, eventuell notwendige Planungsschritte, in der in der Einwendung vorgebrachter Weise, zu überprüfen. Auch eine Rücksprache mit der Abteilung 14 - Wasser, Ressourcen und Nachhaltigkeit und dem Büro Schippinger erfolgte diesbezüglich.

Für den gesamten Planungsbereich der Smart City Graz Waagner Biro ist die Verfolgung nachhaltiger Strategien und ein verantwortungsvoller Umgang mit sämtlichen Ressourcen als prioritär anzusehen. Dies betrifft auch den Umgang mit anfallenden Oberflächenwässern innerhalb des Projektgebiets. So ist vorgesehen, dass Flachdächer begrünt werden müssen (Verordnungswortlaut § 8) und nicht verunreinigte Oberflächenwässer in Zisternen zur Bewässerung von Grünanlagen gesammelt und entsprechend verwendet werden.

Die Schaffung von befestigten Verkehrsflächen wird auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert und die anfallenden Wässer über Verkehrsflächensicherungschächte bzw. Humusmulden gezielt zur Versickerung gebracht.

Die Situierung der Versickerungseinrichtungen erfolgt unter Berücksichtigung der anlässlich der erfolgten Verdachtsflächenuntersuchung angetroffenen Belastungen. Diese Untersuchungsergebnisse werden in Qualitätspläne einfließen, um sicherzustellen, dass über versickernde Wässer keine Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden.

Diese angeführten Maßnahmen werden in die durchzuführende Einreichplanung (Bauverfahren) des Projektes aufgenommen und dienen einer nachhaltigen Oberflächenwasserbewirtschaftung.

## **Einwendung 2:**

### **Amt der Steiermärkischen Landesregierung Abteilung 16 – Verkehr und Landeshochbau**

*Die Abteilung 16 verweist auf die bisherigen Stellungnahmen (...) zur Flächenwidmungsplanänderung 3.21. Auf Grund der mangelnden Verkehrsanbindung für die Änderungsfläche muss eine Straßenbahn-anbindung vor Bauinangriffnahme, spätestens jedoch vor dem Erstbezug fertiggestellt sein.*

*Zusätzlich sind die Verkehrsuntersuchungen zu evaluieren und Anpassungsmaßnahmen am Landesstraßennetz auf Kosten des Verursachers vorzunehmen.*

*Vor der Nutzung ist weiters eine adäquate Geh- und Radwegeverbindung entlang der Peter-Tunner-Gasse Richtung Mur herzustellen.*

*Über alle Maßnahmen sind verbindliche Erklärungen sowie Verträge mit dem Land Steiermark abzuschließen. Bis dahin sieht die Abteilung 16 einen wesentlichen Widerspruch zur bestehenden Infrastruktur als gegeben an.*

### **Einwendungsbehandlung:**

Das Gebiet ist im Ist-Zustand mit Öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Im Süden ist die Haltestelle Dreierschützengasse / Helmut-List-Halle der Buslinie 85 gelegen, die tagsüber in einem 10-Minuten-Takt bedient wird und sowohl am Abend als auch an Sonn- und Feiertagen in Betrieb ist. Im Norden in der Peter-Tunner-Gasse befindet sich die Haltestelle Resselgasse der Buslinie 62, die bis 20 Uhr in einem 15-Minuten-Takt bedient wird. Die Errichtung einer Straßenbahntrasse wird angestrebt, die Erschließung des Bebauungsplangebietes ist aber auch mit Buslinien möglich bzw. teilweise schon gegeben. Die für die Errichtung einer Straßenbahntrasse von der Asperngasse bis zur Peter-Tunner-Gasse erforderlichen Flächen wurden im Bebauungsplangebiet inkl. Wendeschleife berücksichtigt und eine kostenlose Abtretung vertraglich vereinbart. Das Ausschreibungsverfahren für die Detailplanung der Straßenbahntrasse läuft derzeit. Zur Forderung der Fertigstellung einer Straßenbahnlinie in das Smart City – Gebiet vor dem Erstbezug ist anzumerken, dass dies auf Grund der Dauer der Planungs- und Bauausschreibung, sowie auf Grund der Planungs- und Errichtungsdauer voraussichtlich nicht möglich sein wird.

Die Finanzierung der Errichtung wird unter den bestehenden finanziellen Rahmenbedingungen der Stadt Graz derzeit schwer beizubringen sein. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Stadt Graz auf Grund der bestehenden strukturellen Mängel in der ÖV-Finanzierung die erforderlichen Investitionen in den Straßenbahn-Netzausbau künftig wohl kaum alleine (d.h. ohne Mitwirkung des Landes Steiermark) bewältigen wird können. Dazu wurde übrigens im seitens des Landes Steiermark erstellten, 2010 beschlossenen Regionalverkehrskonzept Graz und Graz- Umgebung neben einem nachhaltigen modal-split für Graz auch festgelegt, Vorschläge zur Neuordnung der Finanzierung für Verkehrsmaßnahmen zu diskutieren (vgl. Pkt. „7.4.2 Finanzierung“). Es wird angeregt, dazu politische Gespräche auf höchster Ebene aufzunehmen, um die Möglichkeiten zum für die Grazer Stadtentwicklung unbedingt notwendigen Ausbau des Öffentlichen Verkehrs im Sinne der entsprechenden Planungs- und Finanzierungssicherheit zu klären (inkl. Finanzierung weiterer Vorhaben wie beispielsweise Straßenbahnerschließung Graz Reininghaus, Südwest-Straßenbahnlinie, Fahrzeuge, begleitende Infrastrukturen, Verdichtungen im Fahrplanangebot etc.).

Die Grundeigentümer des gegenständlichen Bebauungsplanes 04.19.0 verpflichten sich zur Finanzierung von Umbaumaßnahmen beim Knotenpunkt Wiener Straße – Bahnhofsgürtel – Peter-Tunner-Gasse – Kalvariengürtel sowie beim Knotenpunkt Waagner-Biro-Straße – Peter-Tunner-Gasse, durch welche die Leistungsfähigkeit in diesen Knotenpunkten auch weiterhin gewährleistet sein soll.

Im Knotenpunkt Eggenberger Straße – Waagner-Biro-Straße – Köflacher Gasse wird es bei Umsetzung der diversen Entwicklungsprojekte (u.a. Reininghaus, Smart City) im großräumigen Untersuchungsgebiet zu teilweisen Überlastungen für den motorisierten Individualverkehr (MIV) während der Spitzenstunden kommen, die Leistungsfähigkeit für Fuß- und Radverkehr sowie der Straßenbahn-Linien wird jedoch weiterhin gegeben sein. Verbesserungsmaßnahmen für den motorisierten Individualverkehr werden nur mittel- bis langfristig und nur im begrenztem Rahmen möglich sein. In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass die Stadt Graz in den vergangenen rund 15 Jahren einen Zuzug von ca. 50.000 Einwohnern (nur HWS) verzeichnet hat. Prognosen sehen voraus, dass der Zuzug weiterhin anhalten wird. Ein bedeutender Teil dieser künftigen BewohnerInnen wird in den neuen Stadtteilen westlich der Bahn (großräumiges Untersuchungsgebiet) seinen Wohn- und/oder Arbeitsort finden. Durch die zentrumsnahe Lage, Nutzungsdurchmischung und gutem ÖV-Angebot wird es, unterstützt durch die in den Mobilitätsverträgen vereinbarten Mobilitätsmaßnahmen, möglich sein, dass die künftigen Nutzer dieser Gebiete (BewohnerInnen und Beschäftigte) ein MIV-reduzierteres Mobilitätsverhalten haben werden, als dies bei Ansiedlung dieser künftigen BewohnerInnen und Beschäftigten in schlechter erschlossenen, peripheren Lagen mit schlechterem ÖV-Angebot gegeben wäre. Grundsätzlich wird hinsichtlich des Landesstraßennetzes auch auf die Verantwortung des Landes Steiermark hingewiesen, da dieses seine Funktion auch für übergeordnete Verkehre (d.h. auch über die Stadtgrenzen) aufweist.

Durch die im Bebauungsplan eingetragene 15 m breite Baufreihaltezone südlich der Peter-Tunner-Gasse, zwischen Waagner-Biro-Straße und der Eisenbahn, ist die künftige Verbreiterung der Unterführung Peter-Tunner-Gasse zur Schaffung eines südseitigen Geh- und Radweges bei gleichzeitiger Möglichkeit zur Fahrstreifenzulegung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) berücksichtigt. Bei künftigen Entwicklungen zwischen Bahn und Bahnhofsgürtel werden Flächen für einen Geh- und Radweg ebenfalls berücksichtigt werden. Überlegungen für eine Weiterführung bis zur Mur gibt es ebenfalls und werden bei Maßnahmen in diesem Bereich seitens der zuständigen Abteilung für Verkehrsplanung ebenfalls berücksichtigt. Da es sich bei der Peter-Tunner-Gasse und dem Kalvariengürtel um Landesstraßen handelt, ist mit dem zuständigen Bearbeiter des Landes vereinbart, dass das Land Steiermark für die Planung von Radwegausbauten entlang des Kalvariengürtels zuständig ist.

Verträge mit dem Land über „durchzuführende Anpassungsmaßnahmen am Straßennetz“ sind nicht Voraussetzung der Beschlussfassung des Bebauungsplanes. Zwischen den Grundeigentümern und der Stadt Graz sind in einer Umsetzungsvereinbarung sämtliche erforderliche Maßnahmen im Bereich der Mobilität vertraglich geregelt. Die Abteilung für Verkehrsplanung der Stadt Graz steht diesbezüglich für Auskünfte zur Verfügung.

### **Einwendung 3:**

(...)

Verordnung:

Baufeld 1:

*§ 5 Absatz (2): Die Geschosshöhe der Erdgeschosszone von 4,5m darf beim Bauplatz 1 nur im Anschluss an die Waagner-Biro-Straße und im Anschluss an den nördlich gelegenen Parkplatz gelten.*

*§ 3 Absatz (3): Zur Klarstellung sollte vermerkt werden, dass die Erschließungsflächen den jeweiligen Nutzungen anteilig anzurechnen sind.*

Baufeld 5 und 6:

*§ 5 Absatz (2): Die Geschosshöhe der Erdgeschosszone von 4,5m darf bei den Bauplätzen 5 und 6 nur an den Hof-Außenseiten, entlang der Waagner-Biro-Straße und im Anschluss an den nördlich gelegenen Vorplatz im Bereich der Straßenbahn-Haltestelle gelten. und im Anschluss an den nördlich gelegenen Parkplatz gelten.*

Erläuterungsbericht:

*Baufeld 5 und 6; Unterbaubarkeit Auskragung der Höfe:*

*Die im Planwerk vermerkte Durchgangslichte von mindestens 4,5m im Bereich der Bauverbotszone bei den Auskragungen zu den Höfen muss für untergeordnete Bauteile wie zB Fluchtstiegenhäuser unterbaubar bleiben.*

*Dies nur solange sie in die gesamte Konzeption und Gestaltung der Bebauung eingebunden worden sind (zB im Zuge des kooperativen Verfahrens).*

*Baufeld 5 und 6; Zufahrt und Wendemöglichkeiten im Bereich des nördlichen Vorplatzes: Eine eingeschränkte Zufahrt ausschließlich für Rechtsabbieger auf den nördlichen Vorplatz muss für Einsatzkräfte und örtliche Versorger gewährt bleiben. Eine solche eingeschränkte Zufahrt bedeutet keine zusätzliche Belastung (...). Darüber hinaus ist eine Zufahrt für Car-Sharing und Elektromobilität sicherlich im Sinne der Verkehrsplanung und dem Konzept Smart City.*

*Baufeld 5 und 6; Errichtung von Kinderspielplätzen:*

*Die Unterbringung von Kinderspielplätzen am eigenen Baufeld ist für die Hofbebauung nicht zielführend. Eine Regelung gem. Baugesetz i.d.g.F ist anzustreben.*

Allgemein:

*Baufeld 1,5 und 6:*

*Die Vorlage eines Oberflächenentwässerungs.- bzw. Regenbewirtschaftungskonzeptes schon im Rahmen des Bebauungsplanes erscheint in diesem Projektstadium nicht zweckmäßig sondern ist im Zuge der Einreichplanung vorzulegen und zu behandeln.*

### **Einwendungsbehandlung:**

Ad. Verordnung

Im § 5 Abs. 2 ist die Geschosshöhe (mindestens 4,50m) der Erdgeschosszonen für die Bereiche mit dem Ausschluss der Wohnnutzung geregelt. Für die Wohnnutzungen im Innenhof der Wohnblöcke gilt diese Regelung somit nicht. Darüber hinaus sind im § 5 Abs. 2 Räume mit Ausnahme der Mindesthöhe von 4,50m festgehalten. Diese Festlegungen

wurden nunmehr um Kindergartenräume, Betreuungseinrichtungen, Fahrradräumen und Sozialräumen ergänzt.

Im § 3 Abs.3 erfolgte eine Klarstellung der jeweils anzurechnenden Erschließungsfläche je Nutzung.

#### Ad. Erläuterungsbericht

Die Baugrenz- bzw. Baufluchtlinien und Höhenzonierungslinien wurden großzügig festgelegt und der freizuhaltende Bereich mit der Durchgangshöhe von 4,50m wurde auf ein Minimum (Höhe) beschränkt. Eine weitere Unterbaubarkeit dieser Minimalhöhe ist somit nicht zulässig.

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes oblag die Wahl der Bauplätze den jeweiligen Grundeigentümern. Die öffentliche Parkanlage ist auf Grund der Unterversorgung im gesamten Stadtteil für eine Kompensation von Kinderspielflächen nicht vorgesehen. Die Kinderspielplätze sind somit auf dem jeweiligen Bauplatz bzw. Bauplatzübergreifend (siehe auch Umsetzungsvereinbarung, Servitutslösungen zwischen den Eigentümern der jeweiligen Bauplätze) vorausgesetzt. Der Nachweis des Vorhandenseins eines entsprechenden Spielplatzes hat im jeweiligen Bauverfahren zu erfolgen. Eine Befreiung eines Kinderspielplatzes kann jedenfalls nicht zugestimmt werden.

Zur Zufahrt im Norden liegt von der Abteilung für Verkehrsplanung folgende Stellungnahme vor: Ein Wenden am nördlichen Ende der Erschließungsstraße wird für LKW mit einer Länge bis 10 m möglich sein. Der künftige Haltestellenbereich ist als Zufahrt problematisch, weil davon auszugehen ist, dass beide Fahrgassen von wartenden Bussen / Straßenbahnen auch über einen längeren Zeitraum blockiert sein werden.

In der 15 m breiten Freihaltezone entlang der Landesstraße Peter-Tunner-Gasse ist die Errichtung eines Geh- und Radweges vorgesehen. Die dafür vorgesehene Breite berücksichtigt nur den Fuß- und Radverkehr, jedoch keinen Pkw- oder Lkw-Verkehr. Bei Ausbaurbeiten der Peter-Tunner-Gasse wird der Geh- und Radweg voraussichtlich nicht zur Verfügung stehen. Bei dem angedachten Ausbau der Peter-Tunner-Gasse wird eine maßgebliche Änderung auf den Flächen der Freihaltezone geschehen, nach der voraussichtlich nur Platz für den Geh- und Radweg übrig bleiben wird.

#### Ad. Allgemein

Seitens der Grundeigentümer wurde das Büro ZT DI Dr. Schippinger & Partner Ziviltechniker Ges.m.b.H beauftragt, eventuell notwendige Planungsschritte, in der in der Einwendung der Fachabteilung 14 - Wasser, Ressourcen und Nachhaltigkeit, vorgebrachten Weise, zu überprüfen. Nach Rücksprache mit der Fachabteilung konnte die weitere Vorgehensweise festgelegt werden. Die Situierung der Versickerungseinrichtungen erfolgt unter Berücksichtigung der anlässlich der erfolgten Verdachtsflächenuntersuchung angetroffenen Belastungen. Diese Untersuchungsergebnisse werden in Qualitätspläne einfließen, um sicherzustellen, dass über versickernde Wässer keine Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden. Diese angeführten Maßnahmen werden in die durchzuführende Einreichplanung (Bauverfahren) des Projektes aufgenommen und dienen einer nachhaltigen Oberflächenwasserbewirtschaftung.

## **Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf**

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 04.19.0 Bebauungsplan „Waagner-Biro-Straße – Peter-Tunner-Gasse“ in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

### **§ 2 BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN**

Der § wurde um folgende Festlegung ergänzt:

- (2) Die Erschließungsflächen bzw. Erschließungsgänge sind dabei flächenmäßig und anteilmäßig der jeweiligen Nutzung anzurechnen.

Diese Ergänzung dient zur Klarstellung der jeweils anzurechnenden Erschließungsfläche je Nutzung.

### **§ 5 GESCHOSSANZAHL, TRAUFENSEITIGE GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER**

Der § wurde um folgende Festlegung ergänzt:

- (2) Die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen gem. § 2 Abs 3 (Bereiche mit dem Ausschluss der Wohnnutzung) hat mindestens 4,50m zu betragen. Ausgenommen davon ist Bauplatz 3, sowie Flächen zur Schaffung von Hochgaragen, Kellerersatzräumen, Fahrradräumen, Technikräumen, Kindergartenräumen, Betreuungseinrichtungen und Sozialräumen.

Diese Festlegungen wurden nunmehr um Kindergartenräume, Betreuungseinrichtungen, Fahrradräumen und Sozialräumen ergänzt.

### **§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, FAHRRADABSTELLPLÄTZE**

Der § wurde um folgende Festlegung geändert:

- (1) und (2) Die maximale PKW – Abstellplatzobergrenze wurde von 1.200 auf 1.210 geändert.

Bei diesen zusätzlichen 10 PKW- Abstellplätzen handelt es sich um insgesamt 10 oberirdische Stellplätze für Taxis und E-Mobilität Fahrzeuge.

PLANWERK:

- Für die Bauplatz 6e, 6f und 6g wurde eine gemeinsame Zu- und Abfahrt (Pfeile) eingetragen.

Es handelt sich dabei um keine zusätzliche Zufahrt, sondern diese Zufahrt war bereits in der Auflage beinhaltet (im Verordnungswortlaut), jedoch im Planwerk nicht eingetragen. Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

## **Aufhebung als Aufschließungsgebiet**

Die Aufhebung als Aufschließungsgebiet ist für die Teilbereiche F, E, C, D und Teile von A in Verbindung mit der Beschlussfassung des 04.19.0 Bebauungsplanes „Waagner-Biro-Straße – Peter-Tuner-Gasse“ erfüllt und wird gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ für die durch den Bebauungsplan erfassten Flächen aufgehoben.

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz soll demnach für die Teilbereiche F, E, C, D und Teile von A als vollwertiges Bauland „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,0 erfolgen.

## **Inhalt**

Der Bebauungsplan besteht aus dem Verordnungswortlaut und der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung sowie einem Erläuterungsbericht.

Er entspricht den inhaltlichen Anforderungen gemäß Steiermärkisches Raumordnungsgesetz und ist widerspruchsfrei zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept, zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz und zum 4.0 Flächenwidmungsplan – Entwurf.

**Hinsichtlich weiterer Informationen wird auf den beiliegenden Erläuterungsbericht verwiesen.**

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

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

Die Zuständigkeit des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz gründet sich auf den § 63 Abs 1 und 3 StROG 2010.

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung

stellt daher gemäß § 63 Abs. 2 Stmk. ROG 2010

den

**Antrag,**

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. die Aufhebung des Aufschließungsgebietes für die Teilbereiche F, E, C, D und Teile von A (KG 63104 Lend , 1087/6, 1184/4, 1184/2, 1184/3)
2. den 04.19.0 Bebauungsplan „Waagner-Biro-Straße – Peter-Tunner-Gasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
3. die Einwendungserledigungen.

Die Bearbeiter:

Mag. Oliver Konrad  
(elektronisch unterfertigt)

Für den Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger  
(elektronisch unterfertigt)

Der Baudirektor:

DI Mag. Bertram Werle  
(elektronisch unterfertigt)

Der Bürgermeister als  
Stadtsenatsreferent:

Mag. Siegfried Nagl

Vorberaten und einstimmig/mehrheitlich/mit.....Stimmen abgelehnt/unterbrochen in der Sitzung des

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

Stadtsenates am.....

Die Schriftführerin

Der Vorsitzende:

**Der Antrag wurde in der heutigen**  öffentlichen  nicht öffentlichen **Gemeinderatssitzung**

- bei Anwesenheit von ..... GemeinderätInnen
- einstimmig  mehrheitlich (mit ..... Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.
- Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am .....

Der/die Schriftführerin:

**Vorhabenliste/BürgerInnenbeteiligung:**

- Der Bebauungsplan wurde auf die Vorhabenliste gesetzt: ja, Datum: 13.02.2015
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von 10 Wochen anberaumt und zusätzlich erfolgte innerhalb dieser Frist eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan. Die Kundmachung über die Auflage wurde im Amtsblatt kundgemacht, weitere Informationen sind über die Internetseite der Stadt Graz [www.graz.at/bebauungsplanung](http://www.graz.at/bebauungsplanung) abrufbar.
- Das Referat für BürgerInnenbeteiligung wurde in Erarbeitung des Beteiligungskonzeptes einbezogen.

**Bezirksrat**

Dem Bezirksrat Lend wurde am 01.06.2015 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 04.19.0 Bebauungsplan „Waagner-Biro-Straße – Peter-Tunner-Gasse“ zur Stellungnahme und Information übermittelt.

	<b>Signiert von</b>	Konrad Oliver
	<b>Zertifikat</b>	CN=Konrad Oliver,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2015-12-02T14:03:06+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria, C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2015-12-02T14:54:16+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

	<b>Signiert von</b>	Werle Bertram
	<b>Zertifikat</b>	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2015-12-10T08:49:53+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

**GZ: A14 – 043694/2014**

**04.19.0 Bebauungsplan**

**„Wagner-Biro-Straße – Peter-Tunner-Gasse“**

IV. Bez., KG 63104 Lend

**Aufschließungsgebiet**

KG 63104 Lend;

Gst.Nr.: 1087/6 und 1184/4 (Teilbereich F); 1184/2 (Teilbereich C und E); 1184/3 (Teilbereich D und eine Teilfläche des Teilbereiches A); 1184/1, 1189, 1187, 1188/1 und 1188/2 (alle Teilbereich A)

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 17.12.2015 folgende

**VERORDNUNG**

beschlossen:

Auf Grund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse in Verbindung mit der Verordnung des 04.19.0 Bebauungsplanes „Wagner-Biro-Straße – Peter-Tunner-Gasse“ wird gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet für das Aufschließungsgebiet aufgehoben und die zeitlich nachfolgende Nutzung Kerngebiet tritt für die Teilbereiche C und E ein:

KG 63104 Lend; Gst.Nr.: 1087/6 und 1184/4 (Teilbereich F), 1184/2 (Teilbereich C und E), 1184/3 (Teilbereich D und eine Teilfläche des Teilbereiches A), dies sind die Bauplätze 1, 2, 3 und 4a-f des 04.19.0 Bebauungsplanes „Wagner-Biro-Straße – Peter-Tunner Gasse“

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz erfolgt nunmehr als vollwertiges Bauland „Kerngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 -2,0.

Für die Stadt Graz  
Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)

**A 14\_043694\_2014**  
**04.19.0 Bebauungsplan**  
**„Waagner-Biro-Straße – Peter-Tunner-Gasse“**  
**IV. Bez., KG Lend**

Bearbeiter: DI Michael Mayer  
Mag. Oliver Konrad

Graz, 17.12.2015

## Beschluss

# ERLÄUTERUNGSBERICHT

## 1. Ausgangslage

Im Zuge der Entwicklung des geförderten „Smart City Projektes Waagner Biro“ vom Klima- und Energiefonds des Bundesministeriums und nach Durchführung eines baukünstlerischen und städtebaulichen Wettbewerbes erfolgt die Erstellung des Bebauungsplanes 04.19.0 „Waagner-Biro-Straße – Peter-Tunner-Gasse“.

Derzeit sind die grundbücherlichen Eigentümer der Liegenschaften die Apis Vermögensverwaltung GmbH, die Thymo Raiffeisen Leasing Gesellschaft, die AVL List GmbH und Frau Adele-Maria Kogler.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 76.443 m<sup>2</sup> auf.

Gemäß 3.21 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz – 21. Änderung (rechtswirksam seit 05.02.2015) ist dieser Bereich als „Kerngebiet - Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,0 ausgewiesen bzw. als „Industrie- und Gewerbegebiet 1“, mit einer Bebauungsdichte von 0,5 - 2,0 mit zeitlich nachfolgender Nutzung „Kerngebiet – Aufschließungsgebiet“, mit einer Bebauungsdichte von 0,5 - 2,0 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 (hier ist auf den seit 05.02.2015 rechtswirksamen 3.21 Flächenwidmungsplan 2002- 21. Änderung 2013 hinzuweisen).

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

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:

§ 11 ZENTRUM: Bezirks- und Stadtteilzentrum

- (1) Versorgung der Wohngebiete durch Stärkung und bedarfsgerechte Ausstattung der Bezirks- und Stadtteilzentren mit den erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen.
- (2) Aufwertung der Bezirkszentren durch Gestaltung des öffentlichen Raumes, Erhaltung bzw. Verbesserung der Durchgrünung und Durchwegung.

§ 20 ZENTRUM / INDUSTRIE, GEWERBE:

- (1) Berücksichtigung einer verträglichen Handelsentwicklung entlang des übergeordneten Straßennetzes.
- (2) Festlegungen geeigneter Bauweisen (z.B. der geschlossenen) entlang von Hauptverkehrsadern als Lärmschutzmaßnahme für dahinter liegende Wohngebiete in Bauverfahren und Bebauungsplänen unter Bedachtnahme auf bestehende Gebäude und Nutzungen.

§ 22 Überlagerung Eignungszone „Freizeit/Sport/Ökologie“ mit anderen Funktionen (Wohnen, Industrie, Gewerbe, Zentrum):

- (1) Bei Festlegung von Vorbehaltsflächen für Freizeit/Sport/Ökologie im Flächenwidmungsplan kann als Nachfolgenutzung auch Bauland festgelegt werden.
- (2) Bei Festlegung von Bauland als Nachfolgenutzung sind intensiv durchgrünte Puffer- und Abstandsbereiche mit geringer Bodenversiegelung zu berücksichtigen.

## 2. Verfahren

Der Ausschuss für Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 20.05.2015 über die beabsichtigte Auflage des 04.19.0 Bebauungsplan „Waagner-Biro-Straße – Peter-Tunner-Gasse“ Entwurfes informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 03. Juni.2015.

### AUFLAGE

Die grundbücherlichen Eigentümer der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 10 Wochen, in der Zeit vom 04. Juni 2015 bis zum 13. August 2015 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 2. Juli 2015 durchgeführt.

Während der Auflage vom 04.06.2015 bis 13.08.2015 langten 3 Einwendungen und 2 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 04.19.0 Bebauungsplan „Wagner-Biro-Straße – Peter-Tunner-Gasse“ in folgenden Punkten geändert:

VERORDNUNG:

## **§ 2 BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN**

Der § wurde um folgende Festlegung ergänzt:

(2) Die Erschließungsflächen bzw. Erschließungsgänge sind dabei der jeweiligen Nutzung anzurechnen.

Diese Ergänzung dient zur Klarstellung der jeweils anzurechnenden Erschließungsfläche je Nutzung.

## **§ 5 GESCHOSSANZAHL, TRAUFENSEITIGE GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER**

Der § wurde um folgende Festlegung ergänzt:

(2) Die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen gem. § 2 Abs 3 (Bereiche mit dem Ausschluss der Wohnnutzung) hat mindestens 4,50m zu betragen. Ausgenommen davon ist Bauplatz 3, sowie Flächen zur Schaffung von Hochgaragen, Kellerersatzräumen, Fahrradräumen, Technikräumen, Kindergartenräumen, Betreuungseinrichtungen u.dgl..

Diese Festlegungen wurden nunmehr um Kindergartenräume, Betreuungseinrichtungen und Fahrradräume ergänzt.

## **§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, ZUFahrTEN, FAHRRADABSTELLPLÄTZE**

Der § wurde um folgende Festlegung geändert:

(1) und (2) Die maximale PKW – Abstellplatzobergrenze wurde von 1.200 auf 1.210 geändert.

Bei diesen zusätzlichen 10 PKW- Abstellplätzen handelt es sich um 10 oberirdische E-Mobilität Autoabstellplätze, die im Sinne des Smart City Projektes ermöglicht werden.

PLANWERK:

- Für die Bauplatz 6e, 6f und 6g wurde eine gemeinsame Zu- und Abfahrt (Pfeile) eingetragen.

Es handelt sich dabei um keine zusätzliche Zufahrt, sondern diese Zufahrt war bereits in der Auflage beinhaltet (im Verordnungswortlaut), jedoch im Planwerk nicht eingetragen.

Diese Änderungen haben keine Rückwirkung auf Dritte.

### **3. Das Planungsgebiet**

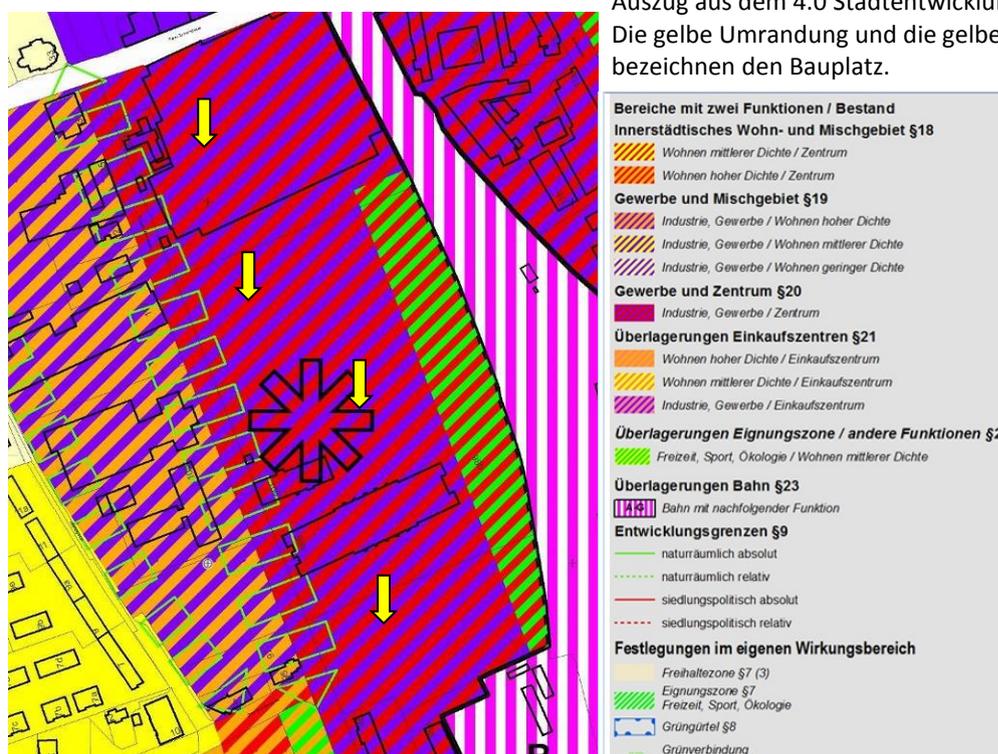
Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 76.443m<sup>2</sup> brutto auf. Derzeit stehen die Grundstücke im grundbürgerlichen Eigentum von Apis Vermögensverwaltung GmbH, die Thymo Raiffeisen Leasing Gesellschaft, die AVL List GmbH und Frau Adele-Maria Kogler.

Die Bauplätze bestehen aus den Grst.Nr.: 1184/1, 1184/2, 1188/1, 1188/2, 1187, 1189, 1087/6, 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/Zentrum“ und Überlagerung „Zentrum“ mit Eignungszone „Freizeit/Sport/Ökologie“.



Deckplan 1 – Regionales Entwicklungsprogramm:

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

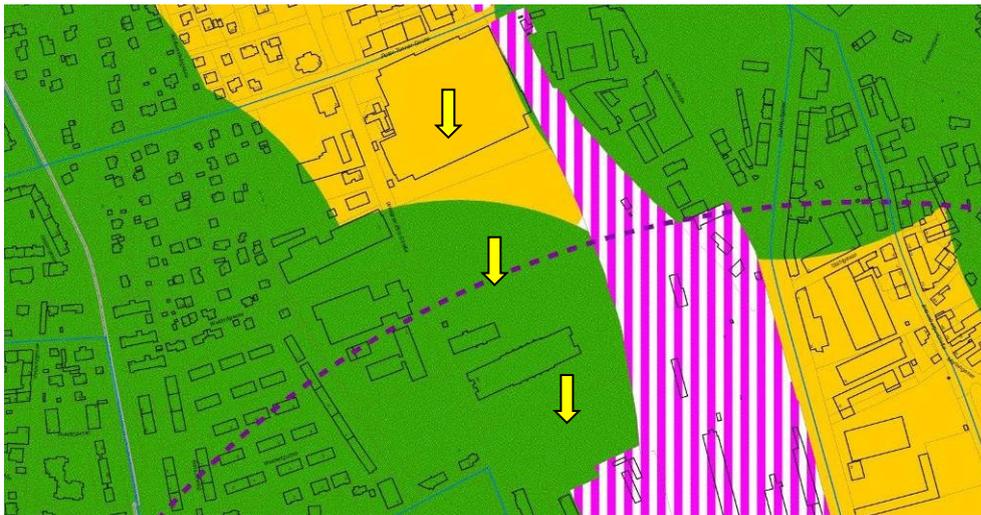
Deckplan 2 – Nutzungsbeschränkungen:

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  
Stadtentwicklungs-  
konzept.

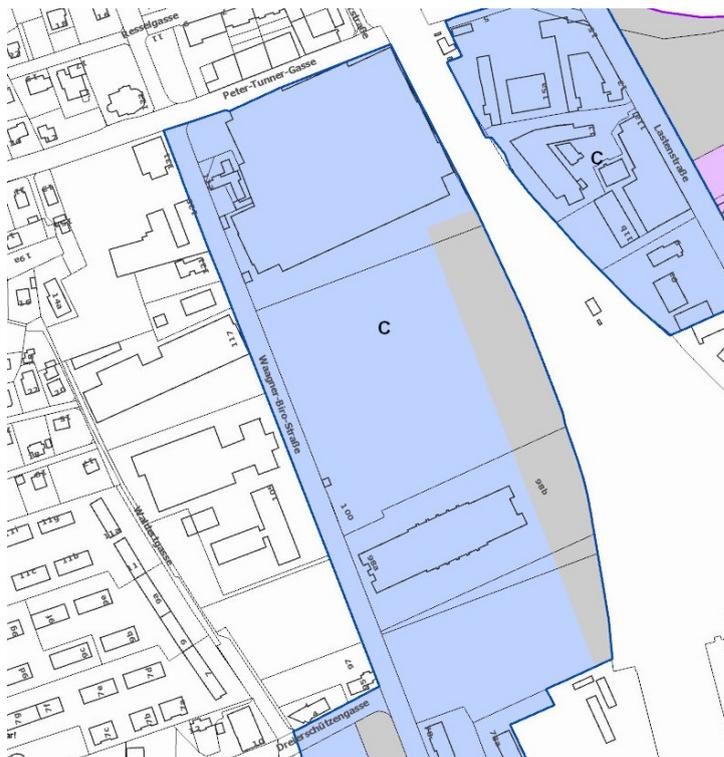
Der gelbe Pfeil  
bezeichnet den  
Bauplatz.

Deckplan 4 - Verkehrslärmkataster:

Straßenverkehrslärm: Waagner-Biro-Straße 60 – 65 dB (Nacht), Peter-Tunner-Gasse 70 – 75 dB (Nacht)

Schienenlärm: betroffener Bauplatz übersteigt die Planrichtwerte von 50 – 55 dB

Deckplan 5 – Einkaufszentren (Deckplan 5 zum 4.02 Stadtentwicklungskonzept Entwurf – Auflage, GR-Beschluss vom 23.04.2015):

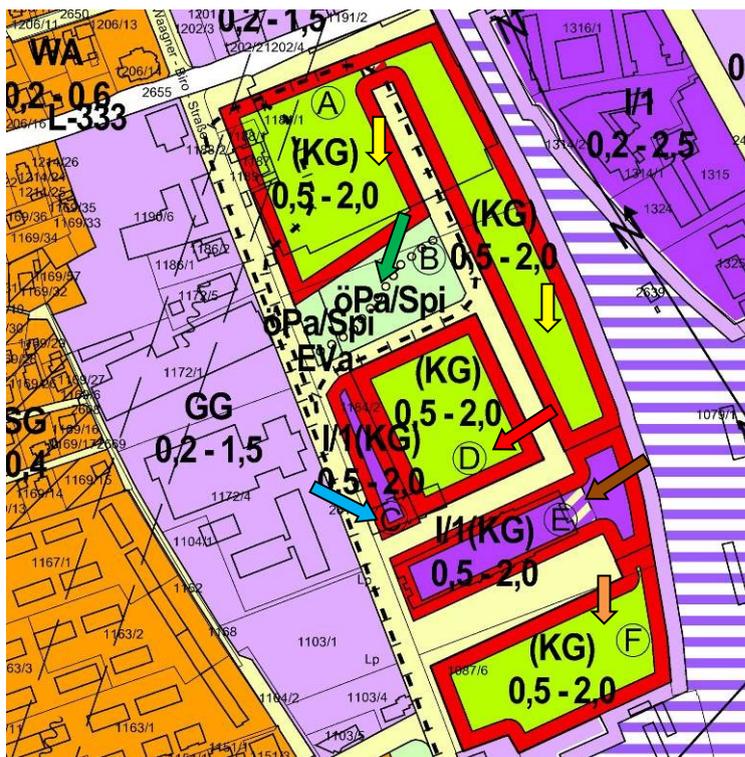


Kategorie C: Flächenbeschränkung für Einkaufszentren – maximal 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (maximale Verkaufsfläche für Lebensmittel 800 m<sup>2</sup>).

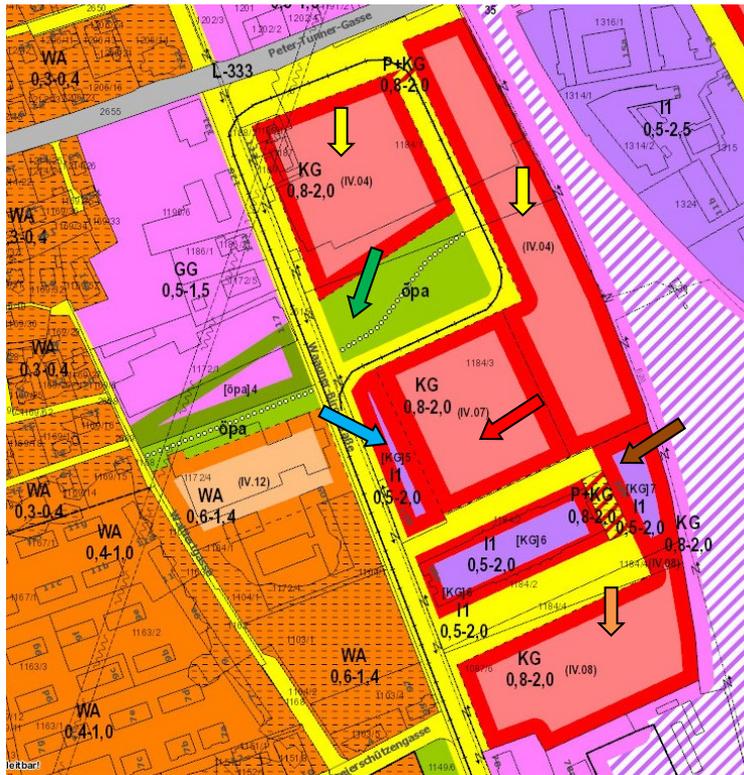
- Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz  
Die Teilbereiche A und D sind im 3.21 Flächenwidmungsplan als „Kerngebiet - Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,0 ausgewiesen. Zwischen

dem Baufeld Mitte (Teilbereich D) und dem Baufeld Nord (Teilbereich A) ist eine „Öffentliche Parkanlage“ (Teilbereich B) ausgewiesen. Der Teilbereich C (ebenso Teilbereich E) ist als „Industrie- und Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,0 mit zeitlich nachfolgender Nutzung „Kerngebiet – Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,0 ausgewiesen.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage (GR-Beschluss vom 23.04.2015) sind die Teilbereiche als „Kerngebiet - Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,0 ausgewiesen. Zwischen dem Baufeld Mitte (Teilbereich D) und dem Baufeld Nord (Teilbereich A) ist eine „Öffentliche Parkanlage“ (Teilbereich B) ausgewiesen. Der Teilbereich C (ebenso Teilbereich E) ist als „Industrie- und Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,0 mit zeitlich nachfolgender Nutzung „Kerngebiet – Aufschließungsgebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5 – 2,0 ausgewiesen. Die Verkehrsfläche zwischen Teilbereich D und A ist nicht mehr ausgewiesen.



Auszug aus dem  
3.21  
Flächenwidmungs-  
plan – 21.Änderung  
2013.



Auszug aus dem 4.0  
Flächenwidmungs-  
plan – Entwurf.

#### Teilbereich A - NORD/ OST (gelbe Pfeile):

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, vom Straßenverkehr ausgehenden Lärmbelastung und Ausführung von aktiven und/ oder passiven Lärmschutzmaßnahmen
- Prüfung der, von der ÖBB-Bahntrasse ausgehenden Lärmbelastung und Ausführung von aktiven und/ oder passiven Lärmschutzmaßnahmen
- Prüfung der, von den gegenüber liegenden Gewerbebetrieben ausgehenden Lärmbelastung und Ausführung von aktiven und/ oder passiven Lärmschutzmaßnahmen
- Erstellung eines Bodengutachtens mit Sanierungskonzept - Erfordernis der Bodensanierung bzw. der fachgerechten Deponierung von Aushubmaterial (entsprechend den Vorgaben des Umweltbundesamtes)

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“
- Einhaltung der Sicherheitsabstände zur ÖBB-Bahntrasse gemäß Eisenbahngesetz
- Erstellung eines Bodengutachtens mit Sanierungskonzept - Erfordernis der Bodensanierung bzw. der fachgerechten Deponierung von Aushubmaterial (entsprechend den Vorgaben des Umweltbundesamtes)

**Teilbereich B - öffentliche Parkanlage (grüner Pfeil):**

Eine bisher als „Industrie- und Gewerbegebiet 1“, BD 0,2 - 2,5 ausgewiesene Fläche von ca. 0,55 ha östlich der Waagner-Biro-Straße wird in „Freiland - Sondernutzung öffentliche Parkanlage/ Spielplatz/ Energieversorgungsanlage“ geändert.

In West-Ostrichtung wird ein Geh- und Radweg (gelbe Kreise) in ungefährer Lage dargestellt.

**Teilbereich C - MITTE/ WEST (blauer Pfeil):**

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.
- Prüfung der, vom Straßenverkehr ausgehenden Lärmbelastung und Ausführung von aktiven und/ oder passiven Lärmschutzmaßnahmen
- Prüfung der, von der ÖBB-Bahntrasse ausgehenden Lärmbelastung und Ausführung von aktiven und/ oder passiven Lärmschutzmaßnahmen
- Prüfung der, von den gegenüber liegenden Gewerbebetrieben ausgehenden Lärmbelastung und Ausführung von aktiven und/ oder passiven Lärmschutzmaßnahmen
- Erstellung eines Bodengutachtens mit Sanierungskonzept - Erfordernis der Bodensanierung bzw. der fachgerechten Deponierung von Aushubmaterial (entsprechend den Vorgaben des Umweltbundesamtes)

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“
- Erstellung eines Bodengutachtens mit Sanierungskonzept - Erfordernis der Bodensanierung bzw. der fachgerechten Deponierung von Aushubmaterial (entsprechend den Vorgaben des Umweltbundesamtes)
- Gestaltung eines öffentlich zugänglichen Platzes gemäß Rahmenplan

**Teilbereich D – MITTE (roter Pfeil):**

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, vom Straßenverkehr ausgehenden Lärmbelastung und Ausführung von aktiven und/ oder passiven Lärmschutzmaßnahmen
- Prüfung der, von der ÖBB-Bahntrasse ausgehenden Lärmbelastung und Ausführung von aktiven und/ oder passiven Lärmschutzmaßnahmen

- Prüfung der, von den gegenüber liegenden Gewerbebetrieben ausgehenden Lärmbelastung und Ausführung von aktiven und/ oder passiven Lärmschutzmaßnahmen
- Erstellung eines Bodengutachtens mit Sanierungskonzeptes - Erfordernis der Bodensanierung bzw. der fachgerechten Deponierung von Aushubmaterial (entsprechend den Vorgaben des Umweltbundesamtes)

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“
- Erstellung eines Bodengutachtens mit Sanierungskonzept - Erfordernis der Bodensanierung bzw. der fachgerechten Deponierung von Aushubmaterial (entsprechend den Vorgaben des Umweltbundesamtes)

#### **Teilbereich E - LIST-HALLE (brauner Pfeil):**

Die bisher als „Industrie- und Gewerbegebiet 1“, BD 0,2 - 2,5 ausgewiesenen Flächen von ca. 0,75 ha im Bereich der List-Halle werden in „Industrie- und Gewerbegebiet 1“, BD 0,2 - 2,0 mit zeitlich nachfolgender Nutzung „Kerngebiet“ - Aufschließungsgebiet, BD 0,5 - 2,0 geändert. Als Eintrittszeitpunkt für die zeitliche nachfolgende Nutzung wird die Aufgabe der betrieblichen Nutzung, spätestens jedoch der 01.01.2017 festgelegt.

Im östlichen Bereich wird eine Verbindungsfläche von ca. 0,07 ha als „Verkehrsfläche, überlagert mit Industrie- und Gewerbegebiet 1 mit zeitlich nachfolgender Nutzung Kerngebiet, BD 0,2 – 2,0“ festgelegt. Die von einer Baulandnutzung freizuhaltenen Lichtraumhöhe der Verkehrsfläche wird mit mind. 7,5 m festgelegt.

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 vom Straßenverkehr ausgehenden Lärmbelastung und Ausführung von aktiven und/ oder passiven Lärmschutzmaßnahmen
- Prüfung der von der ÖBB-Bahntrasse ausgehenden Lärmbelastung und Ausführung von aktiven und/ oder passiven Lärmschutzmaßnahmen
- Erstellung eines Bodengutachtens mit Sanierungskonzept - Erfordernis der Bodensanierung bzw. der fachgerechten Deponierung von Aushubmaterial (entsprechend den Vorgaben des Umweltbundesamtes)

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“
- Einhaltung der Sicherheitsabstände zur ÖBB-Bahntrasse gemäß Eisenbahngesetz
- Erstellung eines Bodengutachtens mit Sanierungskonzept - Erfordernis der Bodensanierung bzw. der fachgerechten Deponierung von Aushubmaterial (entsprechend den Vorgaben des Umweltbundesamtes)

### Teilbereich F – SÜD (oranger Pfeil):

Als Aufschließungserfordernisse werden festgelegt:

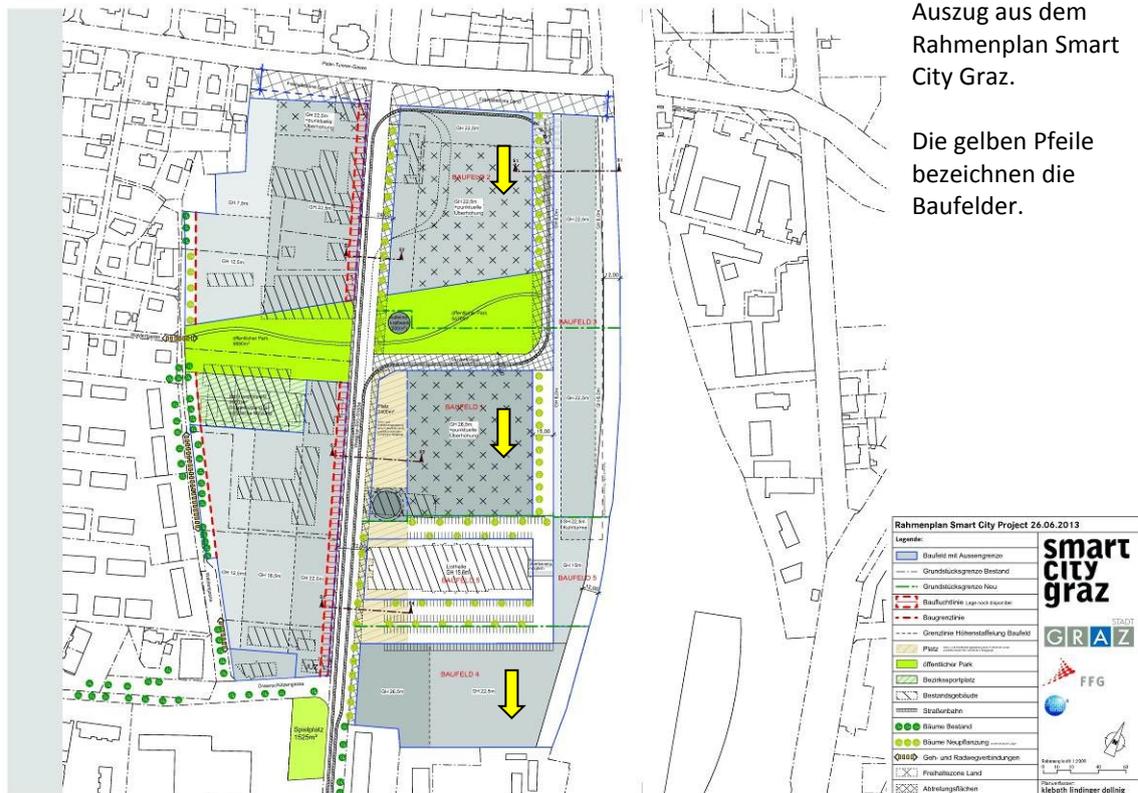
- Nachweis der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung (MIV, ÖV, Rad- und Fußwege) und ausreichend leistungsfähige Anbindung an das öffentliche Straßen und Wegenetz jeweils im Sinne des im Projekt Smart City angestrebten Mobilitätskonzeptes und in Abstimmung auf die etappenweise Siedlungsentwicklung.
- Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
- Prüfung der vom Straßenverkehr ausgehenden Lärmbelastung und Ausführung von aktiven und/ oder passiven Lärmschutzmaßnahmen
- Prüfung der von der ÖBB-Bahntrasse ausgehenden Lärmbelastung und Ausführung von aktiven und/ oder passiven Lärmschutzmaßnahmen
- Erstellung eines Bodengutachtens mit Sanierungskonzept - Erfordernis der Bodensanierung bzw. der fachgerechten Deponierung von Aushubmaterial (entsprechend den Vorgaben des Umweltbundesamtes)

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“
- Einhaltung der Sicherheitsabstände zur ÖBB-Bahntrasse gemäß Eisenbahngesetz
- Erstellung eines Bodengutachtens mit Sanierungskonzept - Erfordernis der Bodensanierung bzw. der fachgerechten Deponierung von Aushubmaterial (entsprechend den Vorgaben des Umweltbundesamtes)

- Deckplan 1 (Baulandzonierung) zum 3.21 Flächenwidmungsplan – 21. Änderung:  
Bebauungsplanpflicht
- Deckplan 2 (Beschränkungszone für die Raumheizung gem. § 30 (7) StROG 2010 iVm §11 Abs 2 der VO zum 3.08 Flächenwidmungsplan):  
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 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Der Bauplatz liegt **innerhalb** des Geltungsbereichs.
- Karten zum 3.0 Flächenwidmungsplan 2002:
  - Abwasserentsorgung (Karte 1):  
Zentral entsorgt

## 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:

- ⑨ BAUFELD SÜDWEST
- ⑩ BAUFELD NORDWEST
- ① QUARTIERSPARK (westseitig)

## OSTSEITE:

- ⑦C ⑧ BAUFELD NORD
- ⑦B BAUFELD PARK
- ② ⑥ ⑦A BAUFELD MITTE
- ⑤ BAUFELD HELMUT LIST HALLE
- ④ BAUFELD SÜD
- ① QUARTIERSPARK (ostseitig)
- ③ ERSCHLIESSUNGSSTRASSE

**Auszug aus dem Rahmenplan „Smart City Waagner-Biro Graz“:****Baufeld Süd (4):**

Das Baufeld Süd (Teilbereich 4) grenzt im Westen an die Waagner-Biro-Straße, im Norden an den Parkplatz der Helmut List Halle, im Osten an die Eisenbahntrasse und im Süden an die bestehende Wohnbebauung. Das Baufeld Süd hat eine Gesamtgröße von ca. 11.506 m<sup>2</sup>. Die maximale Gebäudehöhe ist mit 26,50m entlang der Waagner-Biro-Straße und mit 22,50m im östlichen Teil festgelegt. Zur Grundgrenze an der Bahntrasse ist ein Mindestabstand von 12,00m einzuhalten.

Bei der Nutzungsverteilung und Baukörpergestaltung ist auf die hohe Immissionsbelastung durch die Eisenbahntrasse im Osten und die Immissionen der Waagner-Biro-Straße zu achten.

Der Sockel soll vor allem entlang der Waagner-Biro-Straße und zum Parkplatz hin gewerblich genutzt werden. Zur Sicherstellung dieser Anforderung soll die lichte Raumhöhe des Erdgeschosses mindestens 3,20m betragen, die Flächen sollen barrierefrei erreichbar sein.

*Erforderliche Kinderspielflächen und sonstige notwendige Freiflächen müssen auf dem eigenen Baufeld hergestellt werden.*

*Auf eine kleinteilige und vielfältige Eigentums- und Nutzungsstruktur ist zu achten.*

**Baufeld Teilbereich 6:**

*Das Baufeld weist eine Gesamtgröße von ca. 9.644m<sup>2</sup>. Die maximale Gebäudehöhe ist mit 26,50m festgelegt, eine punktuelle Überhöhung ist prinzipiell möglich. Der bereits baubewilligte Science Tower weist eine Höhe von ca. 60m auf. Der Science Tower wurde von Architekt Markus Perntaler gestaltet und geplant und ist Bestandteil des Demonstrationsprojektes.*

*Der Sockel soll vor allem entlang der Waagner-Biro-Straße weitgehend gewerblich genutzt werden. Zur Sicherstellung dieser Anforderung soll die lichte Raumhöhe des Erdgeschoß mindestens 3,20m betragen, die Flächen sollen barrierefrei erreichbar sein. Teile des Sockels können als Garage, Keller-, Abstell- oder Technikräume genutzt werden. Erforderliche Kinderspielflächen und sonstige notwendige Freiflächen müssen auf dem eigenen Baufeld hergestellt werden.*

*Auf eine kleinteilige und vielfältige Eigentums- und Nutzungsstruktur ist zu achten.*

**Baufeld Teilbereiche 7A, 7B und 7C:**

*Die Baufelder (7A, 7B und 7C) entlang der Bahn grenzen im Westen an die neue Erschließungsstraße, im Norden an die Freihaltezone (siehe rote Pfeile im Quartiersplan) zur möglichen Erweiterung der Peter-Tunner-Gasse, im Osten an Eisenbahntrasse und im Süden an das Baufeld Helmut List Halle.*

*Die Baufelder haben eine Gesamtgröße von ca. 13.631 m<sup>2</sup>. Die maximale Gebäudehöhe ist mit 22,50m festgelegt. An den Längsseiten beträgt die maximale Gebäudehöhe 6,00m (siehe Schnitt 1 des Rahmenplanes) und stuft sich auf 22,50m ab (westlich dient die Abstufung der besseren Belichtung der Baufelder Mitte und Baufeld Nord). Zur Grundstücksgrenze an der Bahntrasse ist ein Mindestabstand von 12,00 m einzuhalten. Bei der Nutzungsverteilung und Baukörpergestaltung ist auf die hohe Immissionsbelastung durch die Eisenbahntrasse und im Norden durch die Peter-Tunner-Gasse zu achten. Der untere Gebäudeteil sollte als Garage, Keller-, Abstell- oder Technikräume genutzt werden.*

*Erforderliche Kinderspielflächen und sonstige notwendige Freiflächen müssen auf dem eigenen Baufeld hergestellt werden.*

*Auf eine kleinteilige und vielfältige Eigentums- und Nutzungsstruktur ist zu achten.*

**Baufeld Nord (8 und 7C):**

*An der nördlichen Baufeldgrenze ist eine ÖV-Trasse frei zu halten. Die mögliche künftige ÖV-Trasse für das Wenden einer Bus- oder Straßenbahnlinie wird über die künftigen Erschließungsstraßen und danach entlang der nördlichen Grundstücksgrenze durch das Baufeld Nord geführt.*

*Das Baufeld Nord hat eine Gesamtgröße von ca. 12.659 m<sup>2</sup>. Die maximale Gebäudehöhe ist mit 22,50 m festgelegt, in der Mitte des Baufelds ist eine punktuelle Überhöhung prinzipiell möglich. Eine teilweise Überbauung der Verkehrsfläche, wie im Rahmenplan ersichtlich, ist im nördlichen Bereich (Verbindung zu Baufeld Teilbereich 7C) möglich.*

*Die Liegenschaft Waagner-Biro-Straße 122 ist im derzeitigen Bestand (Gasthaus) bis heute bestehend. Das Grundstück ist in die Planungen zu integrieren, eine eventuelle spätere Realisierung ist mitzudenken.*

*Bei der Nutzungsverteilung und Baukörpergestaltung ist auf die hohe Immissionsbelastung entlang der Peter-Tunner-Gasse zu achten.*

*Der Sockel soll vor allem entlang der Waagner-Biro-Straße weitgehend gewerblich genutzt werden. Zur Sicherstellung dieser Anforderung soll die lichte Raumhöhe des Erdgeschoß mindestens 3,20m betragen, die Flächen sollen barrierefrei erreichbar sein. Teile des Sockels können als Garage, Keller-, Abstell- oder Technikräume genutzt werden.*

*Erforderliche Kinderspielplätze und sonstige notwendige Freiflächen müssen auf dem eigenen Baufeld hergestellt werden.*

*Auf eine kleinteilige und vielfältige Eigentums- und Nutzungsstruktur ist zu achten.*

○ Kommunales Energiekonzept (KEK) 2011:

Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme

Anmerkung: Im Smart City Projekt wird im Rahmen eines eigenen Arbeitspaketes Energie (Energie Steiermark/Energie Graz) die energietechnische Entwicklung des gesamten Areals betrachtet. Wesentlicher Bestandteil des Energiekonzeptes ist die zukünftige Energiezentrale hinter der Helmut List Halle. Regelungen im Bereich der Energie sind in der Umsetzungsvereinbarung enthalten.

○ 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 fand bereits im Vorfeld der Wettbewerbe statt. Die nunmehr vorliegenden Siegerprojekte, die die Basis dieses Bebauungsplanes liefern, wurden in einer zweiten Stufe wiederum durch Univ.Prof.Dr. Reinhold Lazar vertiefend geprüft und kommt in Auszügen zu folgenden Schluss:

*(...). Dieses umfasst drei kleinere Abschnitte (Nord, Mitte und Süd) und wird im Osten vom Gleisbereich des Hauptbahnhofes flankiert sowie im Norden und Süden ebenfalls von wichtigen Straßen mit entsprechendem Lärmaufkommen begrenzt, Damit waren seitens der Rahmenbedingungen für ein Wohnbauquartier bezüglich des Lärmschutzes besonders strenge Auflagen erforderlich. Diese haben nun für die klimatischen Verhältnisse, im speziellen für die Durchlüftung beträchtliche Konsequenzen, zumal die Höhe dieser Lärmschutzwände mit 22m festgelegt wurde, was einer etwa 7 – geschossigen Bebauung gleichkommt. Das Bauprojekt befindet sich gemäß der Karte der planerischen Hinweise in der Zone 4, wobei in dieser Zone als Hinweise die Ausrichtung der Gebäude in der Hauptwindrichtungsaachse aufscheint bzw. keine Gebäude mit mehr als 5 Geschosse quer zur Hauptwindrichtung errichtet werden sollten. Bei der thermischen Situation befindet sich der Smart-City-Bereich in einer der wärmsten Bereiche von Graz (Ausmaß ca. 3-5K wärmer als etwa der Thalerhof in klaren Nächten). Bezüglich der Durchlüftung herrschen Winde aus NW-N vor – im Zusammenhang mit dem Murtalauswind; tagsüber sind mit dem Taleinwinde auch Winde aus dem Sektor Süd bis Ost vertreten, aber insgesamt überwiegen die nordwestlichen Winde bei weitem. (...)*

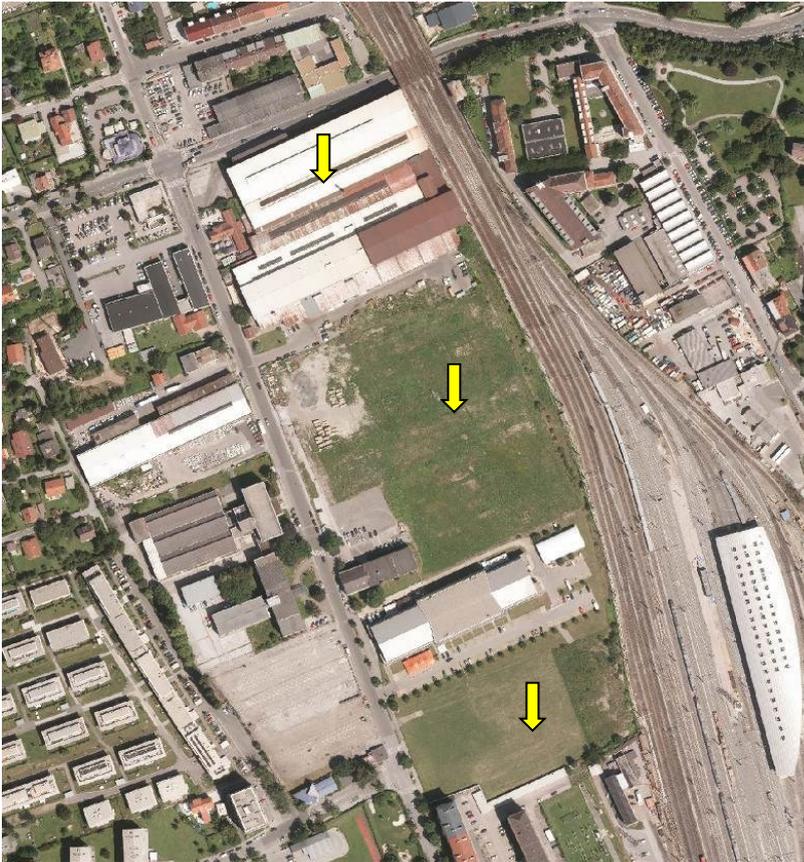
*Für das gegenständliche Bauvorhaben wird nun vorgeschlagen, die technischen Möglichkeiten entlang der Begrenzung mit der Schallschutzmauer auszuschöpfen, um eine Verbesserung der Durchlüftung zu erzielen, was vor allem den Süden und Norden betrifft, denn die Schallschutzmauer im Osten mit dem Hauptbahnhof stört strömungstechnisch nicht. Dabei wären beispielsweise Lücken in der Schallschutzmauer denkbar – im Bereich*

der obersten 5-8m in einer Breite von 10 -20m – wo der Schallschutz durch strömungsdurchlässige Lamellen mit Schalldämmung ersetzt wird.

(...) Es ist aber auch darauf Wert zu legen, dass in sämtlichen Bauabschnitten zumindest mit Öffnungen in den unteren Geschosebenen eine Belüftung der Blöcke angestrebt wird.

Des Weiteren wird empfohlen, bei der Grünraumgestaltung alle Potenziale auszuschöpfen und den mit Bäumen bepflanzten Abschnitten („Parks“) den Vorzug zu geben, denn sie werden bei Hitzestress den größten klimatischen Beitrag zur Kühlung leisten. Zusätzlich sollten die Optionen der Gründächer genutzt werden, denn sie spielen bei der nächtlichen Kaltluftproduktion und einer geminderten Erwärmung tagsüber eine wichtige Rolle. Gründächer sollten vor allem die niedrig-geschossigen Bauten betreffen.(...)

- 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 m<sup>2</sup>. Das Areal gliedert sich in zwei Teile, östlich rund 82.000m<sup>2</sup> und westlich rund 45.000m<sup>2</sup> der Waagner-Biro-Straße.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden:

Den räumlichen Abschluss des Planungsareals bildet die stark frequentierte Peter-Tunner-Gasse inklusive der Unterführung der Bahntrasse

Die Liegenschaft Waagner-Biro-Straße 122 ist im derzeitigen Bestand (Gasthaus) bis heute bestehend.

Im Westen:

Nordwestlich des Planungsareals befinden sich gewerbliche Einrichtungen und ein Einfamilienhaus. Derzeit ist auch noch eine bestehende Halle des Stahlhandels Eberhardt vorhanden und daran anschließend die ehemaligen Betriebsgebäude der Firma Waagner Biro. An der Ecke Dreierschützengasse/Waagner-Biro-Straße befindet sich ein öffentlicher Spielplatz, das Bundesrealgymnasium Dreierschützengasse, der Betrieb „Men at Work“, das ehemalige Portierhaus Waagner Biro (derzeit Jugendzentrum EggenLend) und ein 3-geschossiges Gebäude.

Im Süden:

Im Süden schließt eine 8-geschossige Wohnbebauung an. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Mauer.

Im Osten:

Die Bauplätze grenzen unmittelbar an die Bahntrasse der ÖBB mit einer ausgeprägten Geländekante.

- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbilddauswertung annähernd eben und liegt im Mittel auf 367,00 (Präzisionsnivellement). Der angrenzende Bahnkörper weist ein Präzisionsnivellement von 365,50 auf.

Das Planungsareal weist Baumbestockung im Bereich des bestehenden Parkplatzes der Helmut List Halle auf.

- Umwelteinflüsse

Es liegt für das gegenständliche Grundstück eine Lärmbelastung durch den Verkehrslärm (Motorisierter Individualverkehr (MIV), ÖBB-Bahnstrecke 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 Baufeld Süd (Versorgungszentrum) ist unter anderem ein privater Kindergarten und eine Lebensmittelmarkt geplant. Auf dem westlichen 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.

- 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.

Anmerkung: Im Smart City Projekt wird im Rahmen eines eigenen Arbeitspaketes Energie (Energie Steiermark/Energie Graz) die energietechnische Entwicklung des gesamten Areals betrachtet. Wesentlicher Bestandteil des Energiekonzeptes ist die zukünftige Energiezentrale hinter der Helmut List Halle. Regelungen im Bereich der Energie sind in der Umsetzungsvereinbarung enthalten.

#### **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, vom Straßenverkehr ausgehenden Lärmbelastung und Ausführung von aktiven und/ oder passiven Lärmschutzmaßnahmen

- Prüfung der, von der ÖBB-Bahntrasse ausgehenden Lärmbelastung und Ausführung von aktiven und/ oder passiven Lärmschutzmaßnahmen
- Prüfung der, von den gegenüber liegenden Gewerbebetrieben ausgehenden Lärmbelastung und Ausführung von aktiven und/ oder passiven Lärmschutzmaßnahmen
- Erstellung eines Bodengutachtens mit Sanierungskonzept - Erfordernis der Bodensanierung bzw. der fachgerechten Deponierung von Aushubmaterial (entsprechend den Vorgaben des Umweltbundesamtes)

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“
- Einhaltung der Sicherheitsabstände zur ÖBB-Bahntrasse gemäß Eisenbahngesetz
- Erstellung eines Bodengutachtens mit Sanierungskonzept - Erfordernis der Bodensanierung bzw. der fachgerechten Deponierung von Aushubmaterial (entsprechend den Vorgaben des Umweltbundesamtes)
- Gestaltung eines öffentlich zugänglichen Platzes gemäß Rahmenplan (nur Teilbereich C)

Die Aufhebung als Aufschließungsgebiet soll für die Teilbereiche F, E, C, D und Teile von A in Verbindung mit der Beschlussfassung des 04.19.0 Bebauungsplanes „Waagner-Biro-Straße – Peter-Tuner-Gasse“ soll 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 die Bauplätze 1, 2, 3 und 4a-f 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 die Bauplätze 1,2,3, und 4a-f die Aufschließungserfordernisse erfüllt. Auf Grund der derzeitigen Unterversorgung durch öffentliche Verkehrsmittel verbleiben die Bauplätze 5a-c und 6a-g als Aufschließungsgebiet, das heißt, bei verbesserter ÖV- Anbindung (Kategorie 1 bis 3) kann auch das verbleibende Aufschließungsgebiet umgehend aufgehoben werden.

#### Innere Erschließung:

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

### Sicherheitsabstände zur ÖBB-Bahntrasse:

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Baugrenzlinien festgelegt. Ausgehend vom ÖBB-Areal gilt ein Bauverbotsbereich gem. Eisenbahngesetz. Anlagen innerhalb dieses Bereiches dürfen errichtet werden, wenn es zwischen dem Eisenbahnunternehmung und dem Anrainer (Bauwerber) zu einer Einigung gekommen ist (die Behörde kann eine Ausnahme vom Bauverbot erteilen und ist dies im Verfahren abzuwarten). Der Bauverbotsbereich ist im § 42 (1) des Eisenbahngesetzes geregelt. Im Plan ist der Abstand der künftigen Bebauung mit 12 m zur gemeinsamen Grundgrenze eingetragen und erfüllt somit dieses Aufschließungs-erfordernis.

Die Fragen des Gefährdungsbereiches gemäß § 43 (1) des Eisenbahngesetzes und die Frage der Berücksichtigung des Feuerbereiches gemäß § 43 a (1) des Eisenbahngesetzes sind jedenfalls im Baubewilligungsverfahren zu lösen.

### Prüfung der Lärmbelastung:

Für den gegenständlichen Bereich wurde durch das Büro Rohde-BeSB bereits im Umwidmungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Berechnungsergebnisse stellen die prognostizierten schalltechnischen Verhältnisse auf dem gegenständlichen Areal dar (ÖBB Bahntrasse und Kfz-Verkehr). Bei der Durchführung der Wettbewerbe im Vorfeld des Bebauungsplanes sind sämtliche schalltechnischen Erfordernisse eingeflossen und wurden beim Siegerprojekt entsprechend berücksichtigt. Durch die Festlegungen des Bebauungsplanes können Maßnahmen zur Reduktion der Lärmbelastung getroffen werden. Durch die geschlossene Bauweise inkl. Hochgarage entlang des Bahnkörpers und entlang der Peter-Tunner-Gasse können die Lärmrichtwerte eingehalten werden und somit das Erfordernis der Lärmfreistellung erfüllt. 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 muss vor der Beschlussfassung dieses Bebauungsplanes unterfertigt werden und damit wird dieses Aufschließungs-erfordernis erfüllt.

### Bodengutachten:

Seit dem Jahr 2010 fanden zahlreiche Untersuchungen der Untergrundverhältnisse (inkl. Grundwasseruntersuchungen) im gegenständlichen Bereich statt. Im Frühjahr 2014 waren diese Untersuchungen abgeschlossen und deren Ergebnisse dem Umweltbundesamt vorgelegt. Mit Schreiben vom 07.08.2014 vom Umweltbundesamt erfolgte die Streichung der Liegenschaften aus dem Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes. Der Altstandort verbleibt jedoch in der Datenbank der Steiermärkischen Landesregierung und bedingt bei großflächigen Tiefbauarbeiten eine fachgerechte Entsorgung von Aushubmaterialien.

Da im gegenständlichen Bereich keine großvolumigen Aushubflächen (nur punktuelle Aushübe) vorgesehen sind, ist eine Bodensanierung nicht notwendig und das Aufschließungserfordernis damit erfüllt. Im Zuge der Bautätigkeiten ist ein Baurestmassennachweis zu dokumentieren.

Gestaltung eines öffentlich zugänglichen Platzes gemäß Rahmenplan:

Durch die Festlegung des Bebauungsplanes wird ein öffentlich zugänglicher Platz ermöglicht. Zusätzlich ist durch die Festlegungen des Bebauungsplanes auf den Bauplätzen 4a-f eine „Flaniermeile“ geschaffen worden. Für die öffentlichen Flächen (Platz-, Park-, und Verkehrsflächen) wird ein Wettbewerb durchgeführt werden. Details zur Ausgestaltung der Platzflächen sind in der Umsetzungsvereinbarung enthalten, und damit kann dieses Aufschließungserfordernis erfüllt werden.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 und 9 der VO)

Das gesamte Planungsgebiet ist in drei Baufelder mit sechs Bauplätzen mit aufgeteilt.

Baufeld Süd = Bauplatz 1

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

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

Die Verteilung der Baumassen wird durch Bauflucht- und Baugrenzl原因en festgelegt. Ausgehend vom ÖBB-Bahnkörper gilt ein Bauverbotsbereich gemäß Eisenbahngesetz 1957 § 42 Abs.1. Anlagen innerhalb dieses Bereiches dürfen errichtet werden, wenn es zwischen dem Eisenbahnunternehmen und dem Anrainer (Bauwerber) zu einer Einigung gekommen ist (die Behörde kann eine Ausnahme vom Bauverbot erteilen; dies ist im jeweiligen Verfahren zu klären). Im Planwerk ist der Abstand der künftigen Bebauung mit 12m eingetragen (betrifft Bauplätze 1,2, 4d, 4e und 5a-c).

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 (Büronutzung, Wohnnutzung,...) nicht festgelegt.

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

Im § 5 Abs. 2 der Verordnung wurde für die Erdgeschosszone eine Festlegung über die Geschoßhöhe getroffen. Die Erdgeschossfläche muss eine Geschosshöhe von mindestens 4,50 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 die Bauplätze geregelt (siehe § 3 Abs. 2). Im Planwerk sind für die einzelnen Bauplätze die jeweils maximal zulässigen Bebauungsdichten vermerkt.

Für das gesamte Planungsgebiet ergibt sich eine Bebauungsdichte von 2,480 bzw. eine maximale Bruttogeschoßfläche von 147.271m<sup>2</sup> bezogen auf die Summe der Nettobauplatzflächen von 59.366m<sup>2</sup>.

	[m <sup>2</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	Dichte
Bruttobauland	81.852	147.271	1,799
Nettobauland	59.366	147.271	2,480
Abtretungen (Park, Verkehrsfläche)	13.927		

Tabelle 1: Übersicht der Bebauungsdichte für das gesamte Planungsareal

Die Überschreitung der in der 3.21 Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Dichte von 2,0 begründet sich in den festgehaltenen Smart City Qualitäten und Maßnahmen der Umsetzungsvereinbarung im Bereich Baukultur, Öffentlicher Raum/Grünraum, soziale Nachhaltigkeit und Energie 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 Errichtung einer Sammelgarage zur Unterbringung des „ruhenden Verkehrs“ ist hierzu ein positiver Aspekt. 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 bzw. dieser Wettbewerbe (städtebaulicher, 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.

Es werden nach Vorliegen des rechtswirksamen Bebauungsplanes vor dem jeweiligen Bewilligungsverfahren seitens der Grundstückseigentümer für die im Plan ausgewiesenen Bauplätze 4a-f, 5a-c und 6a-g baukünstlerischere Wettbewerbe durchgeführt. Details dazu werden in der Umsetzungsvereinbarung geregelt.

Inhalt dieser Wettbewerbe soll nicht nur die Ausbildung und Gestaltung der Gebäude, sondern auch die genaue Volumetrie der Gebäude sein (der Bebauungsplan, mit seinen Festlegungen von Bauflucht-, Baugrenzlinien und Höhenangaben lässt einen gewissen Gestaltungsrahmen offen).

In weiterer Folge wird auch für den öffentlichen Raum (Parkflächen, Verkehrsflächen und Platzflächen) ein Wettbewerb seitens der Stadt durchgeführt. Die öffentlichen Grünflächen und die Platzgestaltung sollten harmonisch aufeinander abgestimmt werden und sich in den Innenhöfen wiederfinden. Die Wettbewerbsmodalitäten befinden sich derzeit in Ausarbeitung. Festlegungen dazu sind in der Umsetzungsvereinbarung enthalten.

Bestehende Gebäude auf dem Areal sind derzeit die Helmut List Halle und das Gasthaus Calamar im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes.

Im Zuge des Demonstrationsprojektes „Smart City Project“ werden zwei Bauwerke errichtet. Nördlich der Helmut List Halle, auf Bauplatz 3, entsteht der sogenannte Science Tower (Forschungsturm) mit einer maximalen Gesamthöhe von 60,0m. Für diesen Turm liegt eine

gültige Baubewilligung vor und der Baubeginn ist für die erste Jahreshälfte 2015 geplant. Das Projekt von Arch. Pernthaler wurde dem Fachbereich für Baukultur im Mai 2013 vorgelegt und von diesem positiv beurteilt und zur Umsetzung empfohlen.

Das zweite Demonstrationsprojekt ist die sogenannte Energiezentrale hinter der Helmut List Halle (Bauplatz 2). Ein Bauverfahren ist hier bereits anhängig.

#### Baufeld Süd (Bauplatz 1):

Auf dem Bauplatz 1 soll ein mäanderförmiges Gebäude errichtet werden. Durch die Baukörperstellung entstehen somit zwei Innenhöfen die auf max. Höhe von 7,0m errichtet werden sollen. Der Charakter der ursprünglichen Industriehallen (am Beispiel der Helmut List Halle ablesbar) wurde in Form der Festlegungen bezüglich der Dachform (flachgeneigte Satteldächer) auf Grund des Alleinstellungsmerkmals (identitätsstiftend) im Bebauungsplan aufgenommen.

Die Fassade des Siegerprojektes wird durch gestapelte Container geprägt, die als Abstellboxen für die angrenzenden Wohnungen dienen sollen. Die zwischen den Containern bestehenden Freibereiche können von den jeweils dahinterliegenden Wohnungen genutzt werden. Die Sicherung dieser Qualitäten soll in der Umsetzungsvereinbarung ihren Niederschlag finden. Die gesamte nördliche Fassade bzw. Obergeschoßzone (ab 4,5m Durchgangslichte) krägt entsprechend des Siegerprojektes um ca. 10,0m gegenüber der Erdgeschoßzone aus und bildet somit über die gesamte Länge eine überdachte Eingangszone für das geplante Versorgungszentrum.

Die maximale Gebäudehöhe auf diesem Bauplatz beträgt 23,50m und liegt somit unter die im Rahmenplan ausgewiesene maximale mögliche Höhe von 26,5m.

#### Baufeld Mitte (Bauplatz 4a-f):

Die Planungsidee geht von einem, entlang der Waagner-Biro-Straße ausgehenden großzügigen Platz im Flächenausmaß von ca. 2.000m<sup>2</sup> aus (laut Rahmenplan). Der auf diesem Platz situierte Forschungsturm (Science Tower auf Bauplatz 3) ist dabei als vertikale Akzentuierung im Wettbewerb vorgegeben gewesen. Der Rahmenplan hat in Entsprechung der Vertikalakzentuierung des Forschungsturmes eine platzartige Aufweitung des Straßenraumes durch einen Platz in Nord-Süd-Richtung vorgesehen, der jedenfalls durch Baukörper in Straßennähe gefasst werden sollte. Damit ist auch die mögliche Abstandsunterschreitung aus städtebaulicher Sicht (Ensemblewirkung) begründet.

Durch das vorliegende städtebauliche Wettbewerbsergebnis erfolgt eine räumliche Aufweitung des Platzes. Des Weiteren wird in zweiter Reihe eine „Flaniermeile“ in Nord-Süd-Richtung geschaffen, wodurch insgesamt ca. 4.000m<sup>2</sup> als ein attraktives Entree zur Helmut List Halle, den Science Tower sowie der Bebauung in zweiter Reihe geschaffen wird. Der Platz als auch die „Flaniermeile“ soll öffentlich zugänglich sein.

Durch die Festlegung von Baufluchtlinien des Baukörpers am Platz besteht in der Tiefenentwicklung (in östliche Richtung) folglich Spielraum der entsprechend durch die Festlegung der Baugrenzl原因en der Breite der „Flaniermeile“ zugeschlagen werden kann. Die minimale Breite ist jedoch mit 18,0m festgelegt.

Die dort situierten Geschäftsflächen, Handelsflächen und gastgewerblich genutzte Flächen können, sowohl vom Platz entlang der Waagner-Biro-Straße, als auch der geschaffenen „Flaniermeile“ erreicht werden.

Gebäude blockrandartig begrenzen im Osten die „Flaniermeile“ und reichen bis an die ÖBB Bauverbotszone der Eisenbahnflächen. Diese blockartige Bebauung weist eine maximale Gebäudehöhe von 26,5m auf. Der Rahmenplan ermöglichte im Baufeld Mitte Höhenentwicklungen zwischen 22,5m entlang der Bahn und 26,5m mit der Möglichkeit punktueller Erhöhungen im Zentrum. Das Wettbewerbsergebnis geht von einer durchgängig

homogenen Höhe aus ohne weitere punktuelle Erhöhungen. Dafür wurde der Baukörper entlang der Bahn höhenmäßig gegenüber dem Rahmenplan geändert und im Bebauungsplan eine maximale durchgängige Höhe von 26,5m festgelegt (Ausnahme Bauplatz 3 Forschungsturm). Die Erhöhung des Baukörpers entlang der Bahn wirkt sich dabei positiv auf die Schallabschirmung der westlich folgenden Bebauung aus.

Die blockrandartige Bebauung ergibt einen großzügig durchgrünten Innenhof, dessen Qualitäten sich aus der Gestaltung des öffentlichen Parks ableiten, der zudem bis auf maximale Höhe von 7,0m durch Anschüttungen (Geländeänderungen) modelliert werden soll. Der Hof ist zum Park hin geöffnet, wobei die lichte Durchgangshöhe mind. 4,5m beträgt. Eine Geländeänderung (optische Abgrenzung öffentlicher/privater Bereich) ist bis zum Erhalt der Durchgangslichte möglich.

Die möglichen Gebäudetiefen wurden durch Baugrenzen bzw. Höhenzonierungen in Abstimmung auf Erschließungssysteme und Nutzungen fixiert (Mittelgangerschließungen, Büronutzungen, Wohnnutzungen, ...).

#### Baufeld Nord (Bauplätze 5a-c):

Im Norden des Bauplatzes ist eine Höhenakzentuierung mittels eines 32,5m hohen Gebäudes geplant (Bauplatz 5c). Als vertikaler Akzent besetzt dieses Gebäude eine Brückenkopfsituation zur ÖBB Südbahnstrecke.

Eine mögliche zukünftige Durchwegung auf maximaler Höhe von 7,0m ist als Verlängerung für eine angedachte Überbrückung des Bahnkörpers zu einem weiteren zukünftig möglichen Stadtentwicklungsprojekt auf dem Areal der Schuhwarenfabrik vorgesehen.

Ebenso ist eine erdgeschossige fußläufige Verbindung (Servitut) am südlichen (Bauplatz 5a) sowie am nördlichen Ende des Bauplatzes 5c vorgesehen, um die bahnbegleitende Freifläche zu erreichen.

Entlang des Bahnkörpers sind maximale Gebäudehöhen von 23,5m zulässig.

Auf Grund schalltechnischer Erfordernisse ist die Schließung der Bebauung zur stark lärmemittierenden Bahntrasse erforderlich. Diesem Erfordernis wird durch eine Schallschutzmaßnahme Rechnung (siehe Eintragung im Planwerk) getragen. Diese ist transluzent auszuführen.

#### Baufeld Nord (Bauplätze 6a-g):

Die Bebauung am Bauplatz 6a-g ist als blockrandartige Bebauung angedacht. Im Norden befindet sich die zukünftige Wendeschleife für den Öffentlichen Verkehr und im Süden werden die Bauplätze durch den öffentlichen Park gefasst.

Die blockrandartige Bebauung ergibt auch hier einen großzügig durchgrünten Innenhof, dessen Qualitäten sich aus der Gestaltung des öffentlichen Parks ableiten, der zudem bis auf maximale Höhe von 7,0m durch Anschüttungen (Geländeänderungen) modelliert werden soll. Der Hof ist zum südlich gelegenen Park hin geöffnet, wobei die lichte Durchgangshöhe mind. 4,5m beträgt. Eine Geländeänderung (optische Abgrenzung öffentlicher/privater Bereich) ist bis zum Erhalt der Durchgangslichte möglich.

Die möglichen Gebäudetiefen wurden durch Baugrenzen bzw. Höhenzonierungen in Abstimmung auf Erschließungssysteme und Nutzungen fixiert (Mittelgangerschließungen, Büronutzungen, Wohnnutzungen, ...).

Auf Grund schalltechnischer Erfordernisse ist die Schließung der Bebauung zur stark lärmemittierenden Peter-Tunner-Gasse erforderlich. Diesem Erfordernis wird durch die Überbauung der zukünftigen ÖV-Trasse Rechnung getragen. Allenfalls ist in diesem Bereich eine Schallschutzmaßnahme in Abstimmung auf das Erscheinungsbild der Fassade vorzusehen.

Südlich dieser möglichen Überbauung ist im Planwerk eine Zone für mögliche Überplattungen zwischen Bauplatz 5a-c und Bauplatz 6a, 6f und 6g ausgewiesen, welche aus dem Wettbewerbsergebnis hervorgegangen ist. Die Festlegungen der maximal möglichen Breiten erfolgten in Hinblick auf tatsächliche Umsetzungsmöglichkeiten (rechtliche Rahmenbedingungen).

Zu §2 Abs. 4 der Verordnung – Nutzung Einkaufszentrum:

Die Stadtgemeinde Graz ist gem. Regionalem Entwicklungsprogramm Graz - Graz-Umgebung, LGBl. Nr. 106/2005 als Kernstadt festgelegt. Es gibt keine Beschränkung der maximalen Verkaufsfläche gem. Einkaufszentrenverordnung, LGBl. Nr. 25/2004.

Durch die Festlegungen des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes und des 3.21 Flächenwidmungsplanes kann auf der gegenständlichen Liegenschaft auch ein Einkaufszentrum errichtet werden.

In der vorliegenden Bebauungsplanung werden unter anderem die gesetzlichen Regelungen für Einkaufszentren in Verbindung mit den Bestimmungen der Einkaufszentrenverordnung umgesetzt. Dazu zählt u. a. die Vermeidung unzumutbarer Immissionen und großräumiger Überlastung der Verkehrsinfrastruktur durch den Betrieb des möglichen Einkaufszentrums, der Nachweis einer geeigneten Verkehrserschließung für den motorisierten Individualverkehr, der Nachweis der ausreichenden Bedienungsqualität durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und die Vermeidung von unzumutbaren Belästigungen der Nachbarschaft.

Hinweis:

Gem. § 31 Abs. 11 StROG 2010 idgF ist vor einer baurechtlichen Bewilligung bei der Errichtung eines Einkaufszentrums ein Gutachten auf dem Fachgebiet der Raumplanung zur Frage der Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den Einkaufszentrenregelungen einzuholen.

## **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.

Unter anderem aus diesem Grund sehen die im Zuge des Förderprojektes „Smart City Project“ entwickelten und 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 reduziert 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 den Grundeigentümern 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.

Das Planungsgebiet verfügt derzeit über keinen Radweg und keine angrenzende weiterführende Radwegverbindung. Zwei Buslinien haben Haltestellen am Rand des Planungsgebietes. 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 Bauplatz 1 und Bauplatz 2:

Für die Verkehrsfläche südlich der List-Halle wird es eine kombinierte Zufahrt geben, welche voraussichtlich im Bereich der derzeit bestehenden Parkplatzzufahrt zu liegen kommen wird. Grund dafür sind der nahe gelegene T-Knoten Waagner-Biro-Straße – Dreierschützengasse gemeinsam mit der großen Anzahl an zu bedienenden Kfz-Stellplätzen, sowie die besonderen Anforderungen an die Verkehrsabwicklung welche durch die List-Halle gegeben sind.

Die Erschließung des Baufeldes Süd (Bauplatz 1) für den Kfz-Verkehr wird ebenfalls über diese Zufahrt erfolgen. Für diese gemeinsame Zufahrt ist zwischen den beiden Grundeigentümern eine Servitutsregelung bis zur Beschlussfassung zu schließen.

Aus derzeitiger Sicht kann eine Zufahrt zu Bauplatz 1 nur nördlich der zukünftigen Bebauung über den Parkplatz Helmut–List-Halle geführt werden. Eine zusätzliche südliche Zufahrt (für Anlieferung) ist aus folgenden Gründen nicht möglich:

- Lärmbeeinträchtigung für die südliche Wohnbebauung
- Einschränkung der Funktions- bzw. Leistungsfähigkeit sowie Sicherheit der Kreuzung Dreischützengasse/Waagner-Biro-Straße
- Lage der zukünftigen Straßenbahnhaltestelle, Grünraum und Bäume, VLSA

Wird jedoch nachgewiesen, dass diese Interessen nicht nachteilig betroffen sind, ist eine zusätzliche Zufahrt zulässig; dies insbesondere auch im Hinblick auf eine höherwertige Gestaltung des öffentlichen Raums. Mit einer zusätzlichen Zufahrtsmöglichkeit sollte daher auch eine gestalterische Aufwertung des Parkplatzes Helmut-List-Halle erreicht werden.

Die nördlich an die List-Halle angrenzende Verkehrsfläche kann über eine eigene Zufahrt an die Waagner-Biro-Straße angebunden werden.

#### Baufelder Mitte (Bauplätze 4a-f) und Nord (Bauplätze 5a-c und 6a-g):

Für die Baufelder Mitte und Nord hat eine zentrale Zufahrt von der Waagner-Biro-Straße zu erfolgen (zukünftige ÖV Trasse). Die Zufahrt für die genannten Baufelder erfolgt über einen

neuen Knotenpunkt. Die Lage dieses Knotens nimmt Rücksicht auf die geplante Straßenbahntrasse. Die anfänglich west-ost-verlaufende Erschließungsstraße dreht nach ca. 120 m nach Norden und wird bis an die Peter-Tunner-Gasse weitergeführt, wobei eine Anbindung an diese auf Grund der unterschiedlichen Höhenlagen nicht möglich ist. Die Abtretung dieser Verkehrsfläche wurde bereits im Zuge der 3.21 Änderung des Flächenwidmungsplanes zwischen den Grundeigentümern und der Stadt Graz vertraglich geregelt (Abtretungsvertrag November 2013).

Auf Grund der komplexen Kreuzungssituation im Bereich Waagner-Biro-Straße – Peter-Tunner-Gasse (Baufreihaltezone der Landesstraße, ÖV-Trasse, etc.) ist nördlich des Baufeldes Nord (Bauplätze 6d und 6e) nur ein Geh- und Radweg möglich (ohne Zufahrt für z.B. die Müllabfuhr). In der Baufreihaltezone zwischen der Peter-Tunner-Gasse und dem Baufeld Nord ist ein Geh- und Radweg geplant. Hauseingänge können von diesem Geh- und Radweg nicht erschlossen werden, weil im nördlichen Bereich des Baufeldes Nord (Bauplatz 6d und 6c) der Haltestellenbereich der ÖV-Wendeschleife situiert ist (siehe Beschreibung Haltestelle ÖV-Wendeschleife). Eine Anbindung von Hauseingängen über den Haltestellenbereich ist nicht möglich, sofern nicht zusätzlich südlich der Haltestelle (Breite 14,0 m) ein Gehweg vorgesehen wird.

Die erforderlichen Wendemöglichkeiten für Kraftfahrzeuge (z.B. am nördlichen Ende der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße) sind zu berücksichtigen.

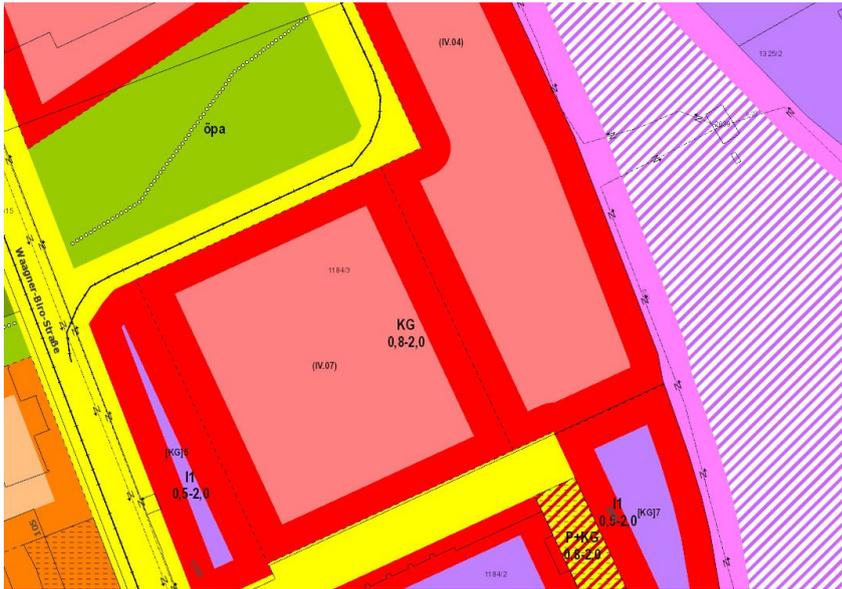
#### Auflassung Verkehrsfläche Bauplatz 4c-f:

Auf Grund des aus dem städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangenen Siegerprojektes und den damit vorhanden städtebaulichen Festlegungen wird die private Erschließungsstraße (im Planwerk gekennzeichnet) am Bauplatz 4c-f, wie im 3.0 Flächenwidmungsplan idF 3.21 ausgewiesen, nicht mehr benötigt.

Auf Grund des § 7 Abs 5 der Verordnung zum 3.0 Flächenwidmungsplan idF 3.17 ist eine Bebauung dieser privaten Verkehrsfläche möglich:

*„Für aufgelassene, rückübereignete oder nicht für Verkehrszwecke benötigte Teile von Verkehrsflächen gilt die Nachfolgenutzung die jeweils angrenzende, in der grafischen Darstellung ausgewiesene Baugebiets- oder Freilandnutzung. Unterschiedliche angrenzender Nutzungen gelten bis zur Mitte des ursprünglichen Straßenquerschnittes.“*

Durch den Wegfall der Verkehrsfläche wird keine zusätzliche Bruttogeschoßfläche generiert, da gemäß § 3 des Verordnungswortlautes des Bebauungsplanes die maximal zulässige Bebauungsdichte geregelt ist. Durch den Wegfall der Verkehrsfläche in dritter Reihe konnte zwischen der Blockrandbebauung und der Bebauung am Platz eine beruhigte für Fußgänger gedachte „Flaniermeile“ in zweiter Reihe geschaffen werden. Im 4.0 Flächenwidmungsplan-Entwurf (GR Beschluss vom 23.04.2015) ist die Verkehrsfläche nicht mehr ausgewiesen.



Auszug aus dem 4.0  
Flächenwidmungs-  
plan – Entwurf.

### PKW-Stellplätze

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

Zur Verbesserung der schrittweisen Umsetzbarkeit der Bebauung wurden die Stellplatzvorgaben entsprechend § 7 Abs 2 geregelt. Im gesamten Gebiet des Bebauungsplans dürfen maximal 1.210 PKW-Stellplätze errichtet werden. Diese Obergrenze betrifft alle Nutzungen und beinhaltet auch die Stellplätze der List-Halle. Um trotz der lediglich zwei maßgeblichen Grundstückseigentümer ein vorzeitiges Aufbrauchen dieses Stellplatzkontingentes zu verhindern, empfiehlt es sich für die einzelnen Bauplätze Stellplatzschlüssel mit Quadratmeterbruttogeschossflächenangaben je Stellplatz (m<sup>2</sup> BGF/Stpl.) mit Ober- und Untergrenze zu definieren. Die Stellplätze sind entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes in Sammelgaragen unterzubringen. Eine direkte Erreichbarkeit der Kfz-Stellplätze über die Aufgänge und Liftanlagen der darüber liegenden Nutzung soll im Sinne der Chancengleichheit des Öffentlichen Verkehrs gegenüber dem Motorisierten Individualverkehr eingeschränkt sein. Direkte Zugänge über Stiegenhäuser oder Gänge der Bebauung sind nur reduziert zulässig. Für die direkte Erreichbarkeit gelten als Maximalwert 50% der oberirdischen Bruttogeschossflächen, d.h. direkte Übergänge sind nur für maximal 50% der oberirdischen Bruttogeschossflächen zulässig. Davon kann jedoch in dem Maß abgegangen werden, als im Zuge der noch durchzuführenden Wettbewerbe durch zusätzliche innovative Maßnahmen die Attraktivität der Zugänglichkeit zum ÖV erhöht, dadurch eine maßgebliche Chancenverbesserung für die Erreichbarkeit des ÖV erzielt und die Akzeptanz des ÖV gesteigert werden kann.

Davon kann in dem Maß abgegangen werden, als im Zuge der noch durchzuführenden Wettbewerbe durch zusätzliche innovative Maßnahmen die Attraktivität der Zugänglichkeit zum ÖV erhöht, dadurch eine maßgebliche Chancenverbesserung für die Erreichbarkeit des ÖV erzielt und die Akzeptanz des ÖV gesteigert werden kann. Für etwaige Mehrfachnutzungen von PKW-Stellplätzen (z.B.: Im Zusammenhang mit der Nutzung der Helmut List Halle) würde sich die Einrichtung eines Parkraummanagements empfehlen.

Für die List-Halle dürfen maximal 300 Stellplätze vorgesehen werden. Freie PKW Stellplätze sind nur im Bereich der im Planwerk „P“ gekennzeichneten Fläche zulässig.

### 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 <sup>2</sup> Netto-Grundfläche je Stpl.
Andere Nutzungen:	50 m <sup>2</sup> Netto-Grundfläche je Stpl.

Die Situierung der Fahrrad-Abstellplätze hat einfach erreichbar, abschließbar und im Gebäude integriert bzw. überdacht zu erfolgen. Der Abstellplatz muss fahrend erreicht werden können (eine Anordnung auf mehreren Geschossen ist möglich). Stufen, Absätze, enge Zufahrtswege sind zu vermeiden.

Entlang der Waagner-Biro-Straße ist die Errichtung eines Radweges geplant. Die Gestaltung des Straßenquerschnittes (inkl. Radweg) wird unter anderem Thema des Wettbewerbes Öffentlicher Raum sein.

Eine durchgängige fußläufige Durchwegung für zukünftige BewohnerInnen und NutzerInnen für das gesamte Planungsgebiet soll gewährleistet werden. Dementsprechend ist das Baufeld Süd (Bauplatz 1) auch im Bereich östlich der Helmut List Halle an das Baufeld Mitte fußläufig mittels öffentlicher Durchwegung anzubinden (entlang des Bahnkörpers, siehe Eintragung im Planwerk). Eine weitere öffentliche Durchwegung ist im Bereich der ÖV-Trasse im Baufeld Mitte (Bauplatz 4d und 5a) zum Bahnkörper und im Baufeld Nord (Bauplatz 5c) im Bereich der Freihaltezone ausgewiesen (jeweils West-Ost Richtung). Dementsprechende Servitutsverträge zur öffentlichen Nutzung dieser Wege sind vor Beschluss des Bebauungsplanes zwischen den Eigentümern und der Stadt Graz abzuschließen.

### 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. Bezüglich der Haltestelle bei der List-Halle ist für die Fahrtrichtung nach Norden aus derzeitiger Sicht die Positionierung der Haltestelle im Abschnitt zwischen Baufeld Süd (Bauplatz 1) und List-Halle ein wahrscheinliches Szenario. 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. 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 zu berücksichtigen.

Der Haltestellenbereich ist südlich der Baufreihaltezone für die Landesstraße (Peter-Tunner-Gasse) gelegen und hat eine Breite von mindestens 14,0 m.

Die ÖV-Wendeschleife wird voraussichtlich im Uhrzeigersinn befahren.

Beginnend von Norden ist von der folgenden Anordnung auszugehen:

- 3,50 m Fahrgasse (Bus und oder Straßenbahn)
- 3,50 m Wartebereich Haltestelle
- 3,50 m Fahrgasse (Bus und oder Straßenbahn)
- 3,50 m Wartebereich Haltestelle

In den Zufahrtsbereichen zur Haltestelle sind die erforderlichen Ausrundungen berücksichtigt.

### Multimodale Knoten

Für das Quartier Smart City Graz - Waagner-Biro ist die Umsetzung von zwei Multimodalen Knoten (künftige Haltestelle Helmut List-Halle, künftige Haltestelle bei der Peter-Tunner-Gasse) angedacht. Ein Multimodaler Knoten stellt die Bündelung verschiedener Mobilitätsangebote (ÖV-Haltestelle, Radabstellplatz, Ladestationen für E-Bikes und E-Autos, CarSharing, etc.) dar. 2014 wurde gemeinsam mit der Holding Graz, der Abteilung für Verkehrsplanung, der TU Graz und der FH Joanneum ein studentischer Ideenwettbewerb zum Thema Multimodale Knoten durchgeführt.

## **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 (siehe 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 werden vertraglich verpflichtend (Umsetzungsvereinbarung) übernommen.

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 50m<sup>2</sup>), Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser, jeweils im untergeordneten Ausmaß.

Geländeveränderungen (Anschüttungen bezogen auf das natürliche Gelände) dürfen entlang der Bahntrasse zur Einschüttung für die Errichtung von PKW Abstellplätzen innerhalb des Bauverbotsbereiches nach § 42 (1) des Eisenbahngesetzes 1957 durchgeführt werden.

Im Bereich von Innenhöfen können Geländeveränderungen bis auf maximal Gebäudehöhe des zu begrünenden Daches erfolgen.

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 eigenen Bauplatz (Bauplatz 1, 4a-f, 5a-c, 6a-g) sind kompakte Grünflächen als Spiel- und Bewegungsraum für ältere Kinder, Jugendliche, Erwachsene und SeniorInnen zu errichten. Die Mindestbreite von Spielplätzen hat 8,0m zu betragen. Restflächen wie Mindestabstandsflächen laut Bauordnung oder Abstandsflächen zu Verkehrswegen eignen sich nicht als Spielplatz.

## 8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 und 10 der VO)

- Der 04.19.0 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.

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

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger  
*elektronisch gefertigt*

	<b>Signiert von</b>	Inninger Bernhard
	<b>Zertifikat</b>	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria, C=AT
	<b>Datum/Zeit</b>	2015-12-02T14:54:15+01:00
	<b>Hinweis</b>	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: <a href="https://sign.app.graz.at/signature-verification">https://sign.app.graz.at/signature-verification</a> verifiziert werden.

# VERORDNUNG

## Beschluss

GZ.: A14-043694/2014

### **04.19.0 Bebauungsplan Waagner-Biro-Straße – Peter-Tunner-Gasse IV. Bez., KG. Lend**

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 17.12.2015 mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der **04.19.0 Bebauungsplan „Waagner-Biro-Straße – Peter-Tunner-Gasse“** beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 140/2014 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs.4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 48/2014 und § 3 Abs. 3 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBl. 58/2011 wird verordnet:

#### **§ 1 ALLGEMEINES**

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

#### **§ 2 BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN**

- (1) Es wird die offene, gekuppelte bzw. geschlossene Bauweise festgelegt.
- (2) Es wird folgender Nutzungsmix festgelegt, wobei die Bebauungsdichte (in % Bruttogeschoßfläche) wie folgt in Anspruch genommen werden kann:

A	B	C
		max. zulässig Wohnen
Bauplatz 1	80%	60%
Bauplatz 2,3,4a-f	80% in Summe	60% in Summe
Bauplatz 5a-c,6a-g	80% in Summe	60% in Summe

Die verbleibenden 20% der möglichen ausnutzbaren Bebauungsdichte laut Planwerk dürfen ausschließlich für Hochgaragen, Fahrradabstellräume, Kellerersatzräume, Abstell- und Lagerräume, Technikräume (soweit diese

außerhalb einer Wohnung laut §4 Zi 63 BauG), u.dgl. in Anspruch genommen werden.

Die Erschließungsflächen bzw. Erschließungsgänge sind dabei flächenmäßig und anteilmäßig der jeweiligen Nutzung anzurechnen.

- (3) Eine Wohnnutzung der Erdgeschossflächen ist ausgeschlossen. Innenhoflagen sind davon ausgenommen.  
Jegliche Formen von beaufsichtigtem und betreutem Wohnen sind der Wohnnutzung zuzurechnen.
- (4) Handelsbetriebe sind nur im Bereich der Erdgeschossflächen zulässig.

### § 3 BEBAUUNGSDICHTE, TEILUNGEN

- (1) Eine Überschreitung des im 3.21 Flächenwidmungsplan 2002 - 21. Änderung festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Baugrenzlinien, Baufluchtlinien, Gebäudehöhen etc.) zulässig.
- (2) Für die Bauplätze werden folgende max. Bebauungsdichten bezogen auf die Nettobauplatzflächen festgesetzt:

<b>Bauplatz</b>	<b>max. Bebauungsdichte</b>
Bauplatz 1 (ca. 11.521m <sup>2</sup> netto):	2,30
Bauplatz 2 (ca. 8.801m <sup>2</sup> netto):	0,95
Bauplatz 3 (ca. 1.436m <sup>2</sup> netto):	2,65
Bauplatz 4a (ca. 3.108m <sup>2</sup> netto):	2,15
Bauplatz 4b (ca. 2.088m <sup>2</sup> netto):	2,90
Bauplatz 4c (ca. 2.983m <sup>2</sup> netto):	2,75
Bauplatz 4d (ca. 2.546m <sup>2</sup> netto):	3,00
Bauplatz 4e (ca. 2.892m <sup>2</sup> netto):	3,10
Bauplatz 4f (ca. 3.956m <sup>2</sup> netto):	3,20
Bauplatz 5a (ca. 4.087m <sup>2</sup> netto):	2,20
Bauplatz 5b (ca. 2.782m <sup>2</sup> netto):	2,65
Bauplatz 5c (ca. 1.593m <sup>2</sup> netto):	4,30
Bauplatz 6a (ca. 3.419m <sup>2</sup> netto):	2,95
Bauplatz 6b (ca. 1.203m <sup>2</sup> netto):	2,45
Bauplatz 6c (ca. 740m <sup>2</sup> netto):	3,90
Bauplatz 6d (ca. 2.608m <sup>2</sup> netto):	3,30
Bauplatz 6e (ca. 2.431m <sup>2</sup> netto):	2,95
Bauplatz 6f (ca. 405m <sup>2</sup> netto):	4,30
Bauplatz 6g (ca. 688m <sup>2</sup> netto):	2,55

- (3) Im Planwerk sind die Bauplätze eingetragen. Weitere Teilungen sind zulässig.
- (4) Abstandsunterschreitungen sind im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes zulässig.

#### § 4 BAUFLUCHT- und BAUGRENZLINIEN

- (1) Im Planwerk sind die Bauflucht- und Baugrenzlinien für Hauptgebäude festgelegt.
- (2) Die Bauflucht- und Baugrenzlinien gelten nicht für Einfriedungen, Lärmschutzwände, Freitreppenanlagen und dergleichen, Unterbauungen bzw. Einschüttungen für die Errichtung von PKW Abstellplätzen innerhalb des Bauverbotsbereiches nach § 42 Abs.1 des Eisenbahngesetzes 1957.
- (3) Im Rahmen der Baugrenzlinien ist eine Überbauung des öffentlichen Gutes auf Bauplatz 3 zulässig.

#### § 5 GESCHOSSANZAHL, TRAUFENSEITIGE GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER

- (1) Im Planwerk sind die jeweils maximalen traufseitigen Gebäudehöhen eingetragen, davon abgesehen gilt für Bauplatz 3:
  - maximale Fußbodenoberkante 48,00m
  - maximale Gesamthöhe 60,00m
- (2) Die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen gem. § 2 Abs 3 (Bereiche mit dem Ausschluss der Wohnnutzung) hat mindestens 4,50m zu betragen. Ausgenommen davon ist Bauplatz 3, sowie Flächen zur Schaffung von Hochgaragen, Kellerersatzräumen, Fahrradräumen, Technikräumen, Kindergartenräumen, Betreuungseinrichtungen und Sozialräumen. Die Höhen der jeweiligen Fußbodenoberkanten dieser Räume dürfen im Zugangsbereich maximal 30cm vom angrenzenden Niveau abweichen.
- (3) Höhenbezugspunkte für die im Planwerk eingetragenen traufseitigen Gebäudehöhen:
  - Baufeld Süd (Bauplatz 1): 367,00m im Präzisionsnivellement
  - Baufeld Mitte (Bauplätze 2,3 und 4a-f): 367,70m im Präzisionsnivellement
  - Baufeld Nord (Bauplätze 5a-c und 6a-g): 367,90m im Präzisionsnivellement
- (4) Für Stiegen - und Lifthäuser u.dgl. sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen 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 50m<sup>2</sup>), Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser, jeweils im untergeordneten Ausmaß.
- (6) Dachneigungen von 7° bis max. 13° sind auf Bauplatz 1 und Bauplatz 2 zulässig. Davon ausgenommen ist die Bebauung entlang der Bahntrasse

(Flachdach) auf Bauplatz 2. Auf allen übrigen Bauplätzen sind ebenso Flachdächer auszuführen.

- (7) Die Firstrichtung der unter Abs. 6 genannten Dächer hat parallel zur Firstrichtung der Helmut List Halle (Bauplatz 2) zu erfolgen.
- (8) Technik- und Lüftungsgeräte u. dgl. über der letzten Geschossdecke sind von Fassaden mindestens 3,50m zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.  
Photovoltaikanlagen u. dgl. auf flachgeneigten Dächern bis 13° haben dieselbe Neigung der Dachneigung aufzuweisen und sind ins Dach zu integrieren.

## § 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge entlang der Waagner-Biro-Straße und Peter-Tunner-Gasse sind nicht zulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinien hervortretende Erker und Balkone sind nicht zulässig.
- (3) Balkone dürfen die Höhenzonierung um maximal 2,0m überragen.

## § 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW – Abstellplatzobergrenze für das gesamte Bebauungsplangebiet wird mit max. 1.210 PKW – Abstellplätzen begrenzt. Diese umfassen sowohl oberirdische (Hochgarage und freie PKW – Abstellplätze) als auch allenfalls PKW – Abstellplätze in Tiefgaragen.
- (2) Bezogen auf die die Festlegungen in § 2 Abs. 2, Spalte B, ist folgender PKW – Stellplatzschlüssel pro m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche einzuhalten:

	<b>mindestens</b> <b>[m<sup>2</sup> BGF/Stpl.]</b>	<b>maximal</b> <b>[m<sup>2</sup> BGF/Stpl.]</b>	<b>Mindest-</b> <b>Anzahl</b>	<b>Maximal-</b> <b>Anzahl</b>
Bauplatz 1	100	160	-	-
Bauplatz 2	-	-	150	300
Bauplatz 3	100	160	-	-
Bauplätze 4a,b,c,d,e,f	100	160	-	-
Bauplätze 5a,b,c	100	160	-	-
Bauplätze 6a,b,c,d,e,f,g	100	160	-	-
<b>SUMME</b>				<b>1.210</b>

- (3) Freie PKW – Abstellplätze sind nur im Bereich der im Planwerk gekennzeichneten Flächen (P) zulässig.
- (4) Garagen sind als Sammelgaragen auszubilden. Auf Bauplatz 1 sind Hoch- und Tiefgaragen zulässig. Für die Bauplätze 2 bis 5 sind Hoch- und Tiefgaragen nur entlang der Bahntrasse zulässig. Im Bereich der Bauplätze 4c-f ist darüber hinaus die Unterbringung der PKW – Abstellplätze im Bereich der Blockbebauung möglich, wobei von der westlichen Baugrenzlinie der Blockbebauung in einer Tiefe von 22,0m (in östlicher Richtung) keine Hoch- und Tiefgaragen errichtet werden dürfen.  
Auf Bauplatz 6a, 6e, 6f und 6g ist die Unterbringung der PKW – Abstellplätze im Bereich der östlichen Blockbebauung in Hoch- und Tiefgaragen möglich, wobei in einem Abstand von 15m parallel zur Bauflucht (südlich) bzw. von 10m parallel zur Baugrenzlinie (nördlich) und von der westlichen Baugrenzlinie der Blockbebauung ein Abstand von 58,6m (in östlicher Richtung) keine Hoch- und Tiefgarage errichtet werden dürfen.
- (5) Die PKW – Abstellplätze können auch außerhalb des jeweiligen Bauplatzes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden (Sammelgarage bzw. Freie PKW – Abstellplätze).
- (6) Hoch- und Tiefgaragen können allfällige Bauplatzgrenzen überschreiten.
- (7) Im Planwerk sind Zu- und Abfahrten zu Garagen eingetragen (Pfeile). Weitere untergeordnete Kfz-Zufahrten in die Hoch- und Tiefgaragen sind zulässig. Eine zusätzliche Zufahrt zu Bauplatz 1 ist zulässig, wenn nachweislich sichergestellt ist, dass dadurch
  - Nachbarinteressen der anrainenden Wohnbevölkerung nicht nachteilig betroffen sind,
  - die Funktions- bzw. Leistungsfähigkeit sowie Sicherheit des Verkehrs ausreichend gewährleistet ist, und
  - eine städtegestalterische Aufwertung des Parkplatzes Helmut-List-Halle ermöglicht werden kann.
- (8) Für Wohnnutzungen ist je 30m<sup>2</sup> Netto-grundfläche gem. ÖNORM B1800 ein Fahrradabstellplatz zu errichten. Für alle anderen Nutzungen ist je 50m<sup>2</sup> Netto-Grundfläche gem. ÖNORM B1800 ein Fahrradabstellplatz zu errichten.
- (9) Die erforderlichen Fahrradabstellplätze gemäß § 7 Abs. 8 sind in die Gebäude zu integrieren. Abweichend davon können die auf Bauplatz 2 geforderten Fahrradabstellplätze ins Gebäude integriert oder auf den im Planwerk gekennzeichneten Flächen (P) errichtet werden.

## **§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN**

- (1) Die im Planungsareal anzulegenden Grünflächen und Baumpflanzungen sind fachgerecht anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

- (2) Baumpflanzungen 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 zumindest ein mittel- großkroniger 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 oberste Decke von freiliegenden Hochgaragen bzw. Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 70cm Höhe (ausgenommen Wege) zu überdecken und gärtnerisch auszugestalten. 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) Geländeänderungen (Anschüttungen bezogen auf das natürliche Gelände) dürfen entlang der Bahntrasse zur Einschüttung für die Errichtung von PKW Abstellplätzen innerhalb des Bauverbotsbereiches nach § 42 Abs. 1 des Eisenbahngesetzes 1957 durchgeführt werden.  
Im Bereich von Innenhöfen können Geländeänderungen bis auf maximal Gebäudehöhe des zu begrünenden Daches erfolgen.
- (9) Stützmauern mit einer Gesamthöhe über 0,50m sind überwiegend zu begrünen.
- (10) Schallschutzwände sind beidseitig zu begrünen, ausgenommen etwaige Glasflächen.
- (11) 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 0,50m<sup>2</sup> 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 7,00m) zulässig.
- (3) Ausgenommen von Abs 1 und Abs 2 sind Ankündigungen für kulturelle Veranstaltungen und Einrichtungen.
- (4) Am Bauplatz 1, 3 und 6a-d ist je ein freistehender Werbeträger bis zu einer Höhe von maximal 6,00m zulässig und müssen mindestens einen Abstand von 2,0m von der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Werbeanlagen und Ankündigungseinrichtungen sind direkt an der Fassade zu montieren und dürfen die Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- (5) Abstrahlende Werbeeinrichtungen sind so zu situieren, dass keine unzumutbaren Einwirkungen auf Wohnnutzungen erfolgen können.
- (6) Einfriedungen sind nicht 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.
- (7) In der im Planwerk gekennzeichneten Zone „Überplattung“ sind Übergänge zwischen den Gebäuden bis zur maximalen Gebäudehöhe von 7,00m mit einer maximalen Länge von jeweils 20m zulässig. In Summe dürfen diese Übergänge eine maximale Länge von 60m nicht überschreiten.

## **§ 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.

Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)