

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI Michael Mayer
Mag. Oliver Konrad

BerichterstellerIn:.....

GZ: A 14- 107031/2015

Graz, 12.05.2016

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

Derzeit ist der grundbücherliche Eigentümer der Liegenschaften die CC Cool City GmbH & CoKG.

Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 6.847 m² auf.

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

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

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

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

- Wettbewerbsergebnis CC Cool City, Arch. Eder

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

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

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

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

- (1) Abgestimmte Entwicklung von Dienstleistungs-, Verwaltungs- und verträglichen Gewerbenutzungen, wobei bei entsprechender Eignung insbesondere hinsichtlich der Immissionen (Lärm, Luft und Erschütterungen) auch Wohngebiete zulässig sind.
- (2) Festlegungen geeigneter 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.
- (3) Beschränkung der Bodenversiegelung.

Verfahren

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

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 3. Februar 2016.

AUFLAGE

Der grundbücherliche Eigentümer des im Planungsgebiet liegendem Grundstück wurde angehört und der Bebauungsplan über 9 Wochen, in der Zeit vom 4. Februar 2016 bis zum 7. April 2016 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 10. März 2016 durchgeführt.

Einwendungen

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

Stellungnahme 1:

Energie Graz GmbH & Co KG

Von Seiten der Energie Graz GmbH & Co KG sowie der Stromnetz Graz GmbH & Co KG besteht zum Bebauungsplan 04.23.0 „Wagner-Biro-Straße - Waldertgasse“ kein Einwand.

Zusatz Stromnetz Graz GmbH & Co KG:

Beim Bauvorhaben Waagner Biro Straße-Waldertgasse befindet sich im östlichen Teil vom öffentlichen Gut Nr. 2615 (KG 63104) eine Niederspannungstrasse nahe der Grundstücksgrenze bzw. auf der anderen Straßenseite eine Hochspannungstrasse. Auf dem privaten Grundstück 1172/4 befindet sich eine tot gelegte Stromtrasse.

Bei etwaigen Umbauarbeiten ist mit der Stromnetz Graz, in Bezug auf bestehende Leitungen sowie auf ein neues Anschlusskonzept Rücksprache zu halten.

Beantwortung:

Die Stellungnahme der Energie Graz GmbH & Co KG wird zur Kenntnis genommen und ist eine maßgebliche Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung der späteren Bauprojekte in den Baubewilligungsverfahren.

Stellungnahme 2:

CC Cool City GmbH

(...) Anlässlich eines Schreibens des Wettbewerbssieger Architekt Eder wurde in Abstimmung mit der Stadtplanung der Fassadenentwurf und die Höhenentwicklung des östlichen Gebäudes / Studentenheim nochmals untersucht und überarbeitet.

Die beiliegende Variante 2 bekommt nun lt. Schreiben der Stadtplanung vom 1.4.2016 die Zustimmung und ersuche ich namens des Konsenswerbers CC Cool City GmbH um Berücksichtigung der neuen Projektparameter im o. g. Bebauungsplan um das Projekt dann auch in der jetzt geplanten Form ausführen zu können.

Ebenso halte ich der guten Ordnung halber noch fest und um Missverständnisse zu vermeiden, dass auf unsere konkrete Nachfrage bei der Stadtplanung hin, die „Regale und Laubengänge/Balkon“ bei den beiden mittleren Blöcken im Bereich des Kindergartens gemäß Wettbewerbsplan umgesetzt werden können und sich das auch mit den Vorgaben des Bebauungsplanes deckt.

Beantwortung:

In der Umsetzungsvereinbarung wurde unter Pkt. 5.2 die Umsetzung und Realisierung und dem Wettbewerbssieg entsprechenden Fassadengestaltung und die Herstellung von hochwertigen Fassaden zur Waagner-Biro-Straße (inklusive der Fassadengestaltung im Einfahrtsbereich zum Bauplatz) und der öffentlichen Parkanlage vertraglich geregelt.

Im Zuge der Auflage des Bebauungsplanes wurde seitens des Wettbewerbssiegers (Arch. Eder) in Hinblick auf bestmögliche Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses (Grundlage des Bebauungsplanes) der Baukörper entlang der Waagner-Biro-Straße mit Zustimmung der CC Cool City GmbH einer nochmaligen Überarbeitung unterzogen. Der Bebauungsplan wurde insofern abgeändert, dass nun ein rückspringendes Penthousegeschoss eine homogene Höhenentwicklung abbildet. Die Höhenzonierung wurde derart verändert, dass eine

ursprüngliche Abtreppung der Gebäudehöhe von Norden nach Süden durch eine durchgehende Gebäudekante mit zurückgesetztem Penthousegeschoss ersetzt wurde und somit in Bezug auf die Höhenentwicklung eben jenes homogenes Erscheinungsbild erzielt werden kann.

In Hinblick auf die Errichtung von Laubengängen und Balkonen wird festgehalten, dass diese innerhalb von Baugrenzlängen errichtet werden können. Die Höhenzonierungslinien lösen diesbezüglich keine Zwänge aus.

Stellungnahme 3:

Amt der Steiermärkischen Landesregierung

Abteilung 16 – Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum

(...) Seitens der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum, Referat für Straßenbau und Verkehrswesen, wird auf die Einhaltung der „Verkehrsplanerischen Grundsätze“ und die „Regionalen Verkehrskonzepte“ verwiesen.

Beantwortung:

Es werden die Verkehrsplanerischen Grundsätze und Regionalen Verkehrskonzepte seitens der Verkehrsplanung der Stadt Graz in den Planungsphasen berücksichtigt. Wir erlauben uns den Hinweis, dass das gegenständliche Baugebiet an keine Landesstraße direkt angebunden ist, sondern sowohl ost- als auch westseitig durch Gemeindestraßen umgeben ist. Da auch seitens der Abteilung 16 Verkehr und Landeshochbau, Personal, Organisation, Recht, BBL-Koordination in der dort vorgebrachten Einwendung (siehe Einwendung 2) auf die Abstimmung mit der Baubezirksleitung Steirischer Zentralraum bezogen wird, wird auf die Einwendungsbeantwortung zur Einwendung 2 verwiesen.

Einwendung 1:

Amt der Steiermärkischen Landesregierung

Abteilung 14 – Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit

Laut Informationsstand Jahresende 2015 war zu diesem Zeitpunkt die Kläranlage Gössendorf der Stadt Graz mit einer Abwasserfracht von über 100% des wasserrechtlichen Konsenses belastet und soll daher darauf eingegangen werden, ob für die im gegenständlichen Planungsgebiet anfallenden Abwässer Reinigungskapazitäten vorhanden bzw. neue zu schaffen sind.

Einwendungsbehandlung:

Die Holding Graz Services Wasserwirtschaft ist gemäß Betriebsführungsvertrag berechtigt und verpflichtet die Stadt Graz in Angelegenheit der Abwasserentsorgung zu vertreten. In dieser Funktion wird seitens der Holding Graz Services Wasserwirtschaft folgende Stellungnahme zur oben genannten Einwendung gegeben:

Wie in beiliegendem Schreiben der Holding Graz an das Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13, Referat Wasserrecht, detailliert dargestellt, ist zwar die auf 500.000 EW60 bemessene Grazer Kläranlage stofflich ausgelastet, die Ablaufgrenzwerte werden jedoch, bis auf einige Überschreitungen der NH₄-N Ablaufkonzentration, gemäß

dem gültigen Wasserrechtsbescheid deutlich eingehalten. Dennoch wurde der erkennbar steigenden Belastung Rechnung getragen und zur Optimierung des Anlagenbetriebes innerbetriebliche Maßnahmen getroffen um die verfahrenstechnischen Reserven der Kläranlage auszureizen. Im Juli 2015 wurde zudem mit einer neuen Grundlagenermittlung zur Anpassung der Kläranlage an aktuelle und zukünftige Belastungen begonnen. Die Maßnahmen bzw. deren Zeitplan erfolgen in enger Abstimmung mit den zuständigen Stellen des Landes.

Zudem wird insbesondere zum vorliegenden Bebauungsplan festgehalten, dass die Auslastung der Kläranlage und damit verbunden die steigende Bevölkerungsentwicklung davon nahezu unabhängig ist, zumal keine neuen Gebiete angeschlossen werden sondern Umlagerungen innerhalb des bereits vollkanalisierten Stadtgebietes zu erwarten sind. Weiters wird durch die ausdrückliche Vorschreibung der dezentralen Entsorgung der Oberflächenwässer, im Gegensatz zum Bestand, sogar zu einer geringfügigen Entlastung der Kläranlage kommen. Diese Vorschreibung in nahezu allen (technisch möglichen) Fällen von Bebauungsplänen und Baubewilligungsverfahren und die schrittweise Entwicklung eines qualifizierten Mischsystems sollen ebenfalls langfristig zu einer Reduktion der Kläranlagenbelastung bzw. Vorfluterbelastung durch Mischwasserüberläufe führen.

Einwendung 2:

Amt der Steiermärkischen Landesregierung Abteilung 16 – Verkehr und Landeshochbau

Die Abteilung 16 verweist auf die bisherigen Stellungnahmen zum gesamten Projektgebiet Smart City (...).

In den Unterlagen wird unter Punkt 4 des Erläuterungsberichtes ohne weitere fachliche Nachweise festgestellt, dass die Aufschließungserfordernisse für den Bauplatz erfüllt sein. Dieser Feststellung kann die A16 nicht folgen.

Einerseits wurde die Anbindung an den öffentlichen Verkehr bereits als mangelhaft beurteilt, da es sich bei der Buslinie 62 um eine Tangentialverbindung zwischen Puntigam und Carnerigasse mit geringer Taktfrequenz und abseits des Bauplatzes handelt und auch die Linie 85 nicht der Kategorie 1 gemäß dem aktuellen Flächenwidmungsplan 4.0 der Stadt Graz aufweist (...), andererseits liegt seitens der Verkehrsabteilung des Landes zu der behaupteten Leistungsfähigkeit des MIV keinerlei fachliche Begründung und nach wie vor kein verbindlicher Zeitplan zur Errichtung der Straßenbahnanbindung für den Bereich vor. Aus Sicht der Landesverkehrsabteilung mag die verkehrliche Aufschließung für die gegenständliche Bebauung ausreichend sein. Die Aufschließungsbedingungen für den gesamten Bereich des Smart City Projektes sind jedoch nicht als erfüllt zu betrachten. Das Herauslösen eines einzelnen Bauplatzes aus dem Gesamtkonzept Smart City ohne Sicherstellung des Gesamtkonzeptes zur verkehrlichen Anbindung ist aus Sicht der A16 nicht zulässig. Eine Beschlussfassung des Bebauungsplanes stünde daher nicht im Einklang mit den rechtlichen Vorgaben.

Es gelten die verkehrsplanerischen Grundsätze in unserer Allgemeinen Stellungnahme.

Einwendungsbehandlung:

Im Zuge des Smart City Project wurde zur Untersuchung des Verkehrs bzw. der Mobilität beim Quartier Smart City Graz - Waagner Biro ein eigenes Arbeitspaket installiert, welches sich aus der Abteilung für Verkehrsplanung der Stadt Graz, der Holding Graz, der TU Graz

(Institut für Verkehrswesen) und dem beauftragten Verkehrsbüro verkehrplus zusammengesetzt. Es wurden zahlreiche Verkehrsuntersuchungen/konzepte und Maßnahmenbündel erarbeitet. Unter anderem liegen dem Gesamtprojekt Smart City Graz Waagner Biro (und somit auch allen Bebauungsplänen) eine Machbarkeitsstudie Straßenbahnbindung, ein Verkehrsgutachten, eine Mobilitätserhebung, etc. zu Grunde. Die daraus zu setzenden Maßnahmen wurden bei allen Planungsschritten mittels Umsetzungsvereinbarung zwischen den Grundeigentümern und der Stadt Graz privatrechtlich verankert und gesichert. Unter anderem beinhalten diese Umsetzungsvereinbarungen Mobilitätsmaßnahmen wie Car Sharing, Bike Sharing, Ladeinfrastruktur für E-Car und E-Bike, Paketboxen, Infofolder, ÖV Jahreskarten, Umsetzung Multimodaler Knoten, Mobilitätsberatungen, Einschränkung der direkten Erreichbarkeit der Sammelgaragen, Umbau von 2 Kreuzungen (Knotenpunkt Wiener Straße – Bahnhofsgürtel – Peter-Tunner-Gasse – Kalvariengürtel und Knotenpunkt Waagner-Biro-Straße – Peter-Tunner-Gasse) Einzahlung in einen Mobilitätsfond, etc. Diese Maßnahmen gelten schon aus dem Titel der Gleichbehandlung sowohl für die Grundeigentümer der Ost- als auch Westseite im jeweiligen Bebauungsplanverfahren (Bebauungspläne 04.19.0 und 04.23.0). Aus diesem Grunde kann auch die Behauptung der Herauslösung eines einzelnen Bauplatzes aus dem Gesamtprojekt Smart City Graz Waagner Biro nicht nachvollzogen werden.

Die Grundeigentümer des gegenständlichen Bebauungsplanes 04.23.0 (wie auch die Grundeigentümer im Bebauungsplanverfahren 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-, Rad- und öffentlichen Verkehr wird jedoch weiterhin gegeben sein. Verbesserungsmaßnahmen für den motorisierten Individualverkehr werden nur mittel- bis langfristig und nur begrenztem Rahmen möglich sein. In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass die Stadt Graz in den vergangenen rd. 15 Jahren einen Zuzug von über 50.000 Einwohnern (nur HWS) verzeichnet hat. Prognosen sehen voraus, dass der Zuzug weiterhin anhalten wird. Ein bedeutender Teil dieser künftigen Bewohner wird in den neuen Stadtteilen westlich der Bahn (großräumiges Untersuchungsgebiet) seinen Wohn- und/oder Arbeitsort finden. Durch die zentrumsnahe Lage mit hohen Dichten, Nutzungsdurchmischung und gutem ÖV-Angebot wird es, unterstützt durch die in den Mobilitätsverträgen vereinbarten Mobilitätsmaßnahmen, möglich sein, dass die künftigen Nutzer dieser Gebiet (Bewohner und Beschäftigte) ein MIV-reduzierteres Mobilitätsverhalten haben werden, als dies bei Ansiedlung dieser künftigen Bewohner 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.

Das Gebiet ist im Ist-Zustand mit Öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Im Süden ist die Haltestelle Dreierschützengasse / Helmut-List-Halle der Buslinie 85 in fußläufiger Entfernung (170m) gelegen, die tagsüber in einem 10-Minuten-Takt bedient wird und sowohl am Abend als auch an Sonn- und Feiertagen in Betrieb ist (Kategorie 1). 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. Sowohl die Linie 85 als auch die Linie 62 haben Umsteigpunkte zur innerstädtischen Verbindungen. Die Linie 85 führt direkt zur Nahverkehrsdrehscheibe Hauptbahnhof, bei der eine Umstiegsmöglichkeit zu einer Vielzahl an Straßenbahn- und Buslinien sowie zu zahlreichen S-Bahn- und Bahnverbindungen gegeben ist. 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 beim Bebauungsplan 04.19.0 (inkl. Wendeschleife) sowie beim gegenständlichen Bebauungsplan 04.23.0 berücksichtigt und eine kostenlose Abtretung vertraglich vereinbart. Im Gemeinderat vom 19. Juni 2015 (GZ: A10/BD 031761/2014/0003 – Straßenbahnanbindung Smart City Projekt Planungsphase) wurde die Einreichplanung/Eisenbahnrechtliche Genehmigung beauftragt. Dieser Einreichplanung liegt auch ein Zeitplan bei, die im Sinne eines verantwortungsvollen budgetären Umgangs einer Kommune die Realisierung der Straßenbahnanbindung in 2 Phasen gliedert; einer Planungsphase (2015-2017) und einer Bauphase (2017-2019). Bei Vorhaben dieser Größenordnung erfolgen im Sinne eines verantwortungsvollen Einsatzes von öffentlichen Budgetmitteln immer eine Planungsphase und danach eine Bauphase mit eigenem Finanzbeschluss.

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 wie zuvor erwähnt voraussichtlich nicht möglich sein wird.

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 Abteilung für Verkehrsplanung der Stadt Graz steht für Auskünfte zum Gesamtprojekt der Mobilitätsmaßnahmen gerne zur Verfügung.

Einwendung 3:

Amt der Steiermärkischen Landesregierung Abteilung 13 – Bau- und Raumordnung

1) *Wie den Erläuterungen zu entnehmen werden die für das ggst. Planungsgebiet (Allgemeines Wohngebiet) maßgeblichen Richtwerte der ÖNORM S5021 überschritten. Im Zusammenhang mit der Lärmbelastung ist im Flächenwidmungsplan u.a. als Aufschließungserfordernis die Ausführung von aktiven und/oder passiven Lärmschutzmaßnahmen festgelegt. Aus den vorliegenden Unterlagen ist jedoch keine Reaktion auf Lärmbeeinträchtigungen erkennbar. Weder dem Wortlaut noch der Plandarstellung sind Festlegungen betreffend Lärmschutzmaßnahmen zu entnehmen. Hinzuweisen ist in Zusammenhang mit der Lärmproblematik auf die Festlegungen im § 4 Abs. 2 und § 6 Abs.1. So sind Lärmschutzwände nicht Inhalt der Planung und wird eine Reaktion auf Lärm durch Baukörperpersituierung bzw. Grundrissgestaltung durch das Verbot von straßenseitigen Laubengängen eingeschränkt.*

2) *Die im § 7 Abs. 1 festgelegte Zone für PKW-Abstellplätze in Tiefgargen ist im Planwerk nicht eindeutig definiert. Dasselbe gilt für die PKW-Abstellplätze im Freien.*

3) *Die Festlegung im § 7 Abs.2 bedarf einer ergänzenden Erläuterung. So ist aus den Unterlagen nicht erkennbar, warum bei der Berechnung der PKW-Abstellplätze von einem Rahmen von 125 m² bis 160 m² Bruttogeschoßfläche ausgegangen werden kann. Desweiteren ist eindeutig festzulegen, ob es sich bei der herzustellenden Mindestanzahl von PKW-Abstellplätzen ausschließlich um Tiefgaragenplätze handelt, oder um die gesamt zulässige Anzahl von Parkplätzen.*

4) *Auf Seite 8 der Erläuterungen wird unter dem Punkt „Stadtklimaanalyse“ im letzten Absatz ausgeführt, dass „entsprechend der klimatologischen Untersuchung durchgehende ost-west-gerichtete Baukörper zu planen sind“. Die im Plan durch Baugrenzlinien definierten bebaubaren Bereiche lassen jedoch auf nord-süd-orientierte Baukörper schließen.*

5) *Unter Pkt. 4 der Erläuterungen wird u.a. dargelegt, dass in Verbindung mit der Beschlussfassung des ggst. Bebauungsplanes die Festlegung „Aufschließungsgebiet“ aufgehoben wird. Diesbezüglich ist jedoch darauf hinzuweisen, dass mit Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes nicht alle im Flächenwidmungsplan festgelegten Aufschließungserfordernisse bereits erfüllt sind.*

6.) *Auf Seite 15 der Erläuterungen wird ausgeführt, dass vor dem Gehsteig an der Waagner-Biro- Straße „voraussichtlich ein Parkstreifen (Taxistandplatz)“ situiert werden wird. Sollte dies der Fall sein, so sind diese Flächen als Verkehrsfläche im Bebauungsplan festzulegen.*

7.) *Die im Erläuterungsbericht angeführte Zielsetzung, wonach die direkte Erreichbarkeit der KFZ-Stellplätze über die Aufgänge und Liftanlagen der darüber liegenden Wohnungen nicht erwünscht wird, erzeugt als Anführung im Erläuterungsbericht bzw. in der vorliegenden Formulierung keine Rechtsverbindlichkeit.*

Einwendungsbehandlung:

Ad 1 und 5.

In der 3.22 Änderung des Flächenwidmungsplanes wurde für den gegenständlichen Bereich unter anderem folgendes Aufschließungserfordernis festgelegt:

Prüfung der, von den angrenzenden liegenden Gewerbebetrieben ausgehenden Lärmbelastung und Ausführung von aktiven und/ oder passiven Lärmschutzmaßnahmen

Wie bereits im Erläuterungsbericht auf Seite 12 geschildert wurde *durch das Büro Rohde-BeSB bereits im Umwidmungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Norden des gegenständlichen Areals ist die Teilerrichtung einer öffentlichen Parkanlage geplant. Dieser erste Teilbereich des öffentlichen Parks (Breite ca. 16m) dient als Übergangszone zu den noch bestehenden Gewerbegebieten im Norden. Unmittelbar anschließend an diesen Bereich befindet sich der Betrieb der Firma Stahl Eberhardt. Die Firma Stahl Eberhardt handelt mit Stahl, wobei an diesem Standort keine Produkte gefertigt, produziert oder verarbeitet werden. In der Bestandshalle sind die wesentlichen Lärmquellen die Kompressoren (Druckluft), Abcoilanlagen und Flugkräne. Es sind keine Lüftungsanlagen oder Kühlgeräte außerhalb der Hallen montiert. Wesentliche Lärmquelle sind die LKW Zufahrten der Kunden vor allem in der Zeit zwischen 08:00h und 10:00h. Der Betrieb ist von ca. 06:00h bis maximal 19:00h geöffnet. Abends und nachts finden in der Regel keine Aktivitäten statt.*

Zur Einhaltung der Planungsrichtwerte für Allgemeines Wohngebiet sind aktive Maßnahmen, wie z.B.: architektonisch gestaltete Laubengänge im Norden der mittleren Wohnblöcke im Einklang mit dem erforderlichen Schallschutz sowie passive Schallschutzmaßnahmen (z.B.: Grundrissgestaltungen) vorzusehen.

Grundrissgestaltungen durch das Verbot von straßenseitigen Laubengängen wird nicht eingeschränkt. Der Ausschluss der Laubengänge zur Straße hin erfolgt auf Grundlage gestalterischer Anforderungen, erscheint aber aus Sicht der Stadtplanung in Hinblick auf die Lösung der Lärmproblematik lösbar. Die Situierung von Aufenthalts- und Schlafräumen können in beruhigten Bereichen erfolgen bzw. durch den Einsatz einer kontrollierten Wohnraumlüftung in Kombination mit der Berücksichtigung der schalltechnischen Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß erreicht werden.

Wie das Wettbewerbsergebnis gezeigt hat sind durch der Fassade vorgeschaltete „Regalsysteme“ (Laubengänge und Balkonerweiterungen) lärmindernde Maßnahmen möglich.

Lärmschutzwände werden durch § 4 Abs 2 bzw. § 8 Abs 8 nicht ausgeschlossen. Diese müssen nur nicht innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinie sein.

Die aufgezählten Maßnahmen im Erläuterungsbericht sind alle dazu geeignet die Schallbelastung auf dem Grundstück bzw. an den Fassaden geplanter Baukörper zu reduzieren. Die konkreten jeweiligen anwendbaren Maßnahmen können nur im Zuge eines konkreten Projektes beurteilt werden.

Ad 2.

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

Ad 3.

Das Mobilitätskonzept für die Smart City Graz – Waagner Biro und somit für den gegenständlichen Bebauungsplan sieht fördernde und restriktive Mobilitätsmaßnahmen zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs vor. Zu den restriktiven Maßnahmen zählt unter anderem ein restriktiver Stellplatzschlüssel, welcher mit 125m² BGF bis 160m² BGF sowohl eine maximal erlaubte als auch eine mindestens erforderliche Anzahl an Pkw-Stellplätzen je errichteter Quadratmeter Bruttogeschossfläche vorgibt. Es wird also eine quadratmeterabhängige Ober- und Untergrenze vorgegeben. Diese Vorgabe bezieht sich sowohl auf Garagenstellplätze als auch auf Oberflächenstellplätze.

Ad 4.

In der klimatologischen Stellungnahme von Prof. Lazar ist eine begünstigte Baukörperstellung in Nord-Süd Richtung genannt (Hauptwindrichtung NNW-SSE). Des Weiteren wird aber auch in der Stellungnahme darauf verwiesen, Zitat: „(...) für höhere Geschossanzahlen als fünf = Quergerichtete Baukörper zur Hauptwindrichtung sollten 5 Geschosse nicht überschreiten (entsprechend ca. 15m Gebäudehöhe).“ Dies ist auch dem Erläuterungsbericht zu entnehmen. Bauungen quer zur Windrichtung (Ost-West) sollten in der Planung in Abhängigkeit der Lärmabschirmung höhenmäßig minimiert werden. Die in diesem Bebauungsplan und im Planwerk ausgewiesenen quergerichteten Baukörper sind lediglich im Süden der beiden mittleren Baublöcke bis zu einer max. Höhe von 7,0m zulässig. Somit wird der klimatologischen Stellungnahme Rechnung getragen.

Ad 6.

Der im Erläuterungsbericht erwähnte Parkstreifen (Taxisstand) befindet sich im öffentlichen Gut der Waagner-Biro-Straße und liegt außerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplangebietes.

Ad 7.

Die angeführte Einschränkung der direkten Erreichbarkeit der KFZ Stellplätze über die Aufgänge und Liftanlagen der darüber liegenden Wohnungen ist in der Umsetzungsvereinbarung, die zwischen den Grundeigentümern und der Stadt Graz privatrechtlich abgeschlossen wurde, verankert worden. In dieser Umsetzungsvereinbarung sind unter anderem auch weitere Maßnahmen seitens des Grundeigentümers zur Mobilität, soziale Nachhaltigkeit, Stadtteilmanagement, Baukultur und Energie zwischen der Stadt Graz und dem Grundeigentümer abgeschlossen worden.

Einwendung 4:

- 1. Tiefgaragen sind im Konzept „Smart City“ nicht vorgesehen. Das gesamte Areal ist seit Jahrzehnten Industrieareal und Emissionen von Schadstoffen im Erdreich sind nicht auszuschließen. Abstellplätze brauchen daher eine oberirdische Lösung.*
- 2. Die bestehende Baumpflanzungen in der Waldertgasse zu erhalten, wäre unbedingt wünschenswert, da sie sowohl Sichtschutz, CO₂ Binder und eine bessere Durchlüftung durch ihre Größe bewirken können (Fächerwirkung).*
- 3. Die neu zu setzenden Laubbäume werden nicht lange auf den lichtsachtähnlichen Grünstreifen zwischen den hohen Baukörpern (6 oder 7 Geschosse) existieren können. Es ist ein anderer Standort, besser aber ein größerer Abstand zwischen den Baukörpern anzustreben.*

Einwendungsbehandlung:

Ad 1.

Bei der Konzeptionierung und der Erstellung des Rahmenplanes des Projektes Smart City Graz Waagner Biro wurde die Unterbringung der PKW Stellplätze ausführlich untersucht. Auf Grund der seinerzeitigen Nutzung des ehemaligen Industrieareals sind in Teilen des Projektgebietes schwierige Bodenverhältnisse (Altlasten) vorfindbar. So ist etwa die Ostseite des Projektgebiets ursprünglich im Umweltbundesverdachtsflächen-Kataster vermerkt gewesen, wobei die Ostseite stärker als die Westseite des Projektgebietes belastet ist. Umfangreiche Bodenuntersuchungen haben jedoch die Streichung der Grundstücke aus dem Verdachtsflächenkataster auf der Ostseite der Waagner Biro Straße ergeben.

Das Konzept Smart City Waagner Biro sieht grundsätzlich eine Reduktion der Stellplätze vor trifft jedoch keine Aussage zur Unterbringung dieser. Die Möglichkeit der Unterbringung der PKW Stellplätze auf der Ostseite in einer Hochgarage ist der Annahme geschuldet, dass der Boden möglicherweise durch Altlasten belastet ist und großflächige Aushübe zu erheblichen Mehrkosten (entsprechende Entsorgung) führen würde.

Die Grundstücke auf der Westseite der Waagner Biro Straße waren nie als Verdachtsfläche ausgewiesen. Grundsätzlich ist der gebäudeintegrierten bzw. der Unterbringung von PKW Stellplätzen in Tiefgaragen zur Sicherung von Grün- und Freiflächen der Vorzug zu geben.

Ad 2.

Im gegenständlichen Bebauungsplangebiet ist entlang der Waldertgasse ein zukünftig zu errichtender Gehsteig ausgewiesen. In jedem Bebauungsplanverfahren werden schützenswerte Baumbestände durch eine entsprechende Signatur dargestellt. Eine Überprüfung erfolgt im Vorfeld durch die entsprechende Fachabteilung. Da für das gegenständliche Gehsteigprojekt noch keine Detailplanung vorliegt, sondern diese Detailplanung erst nach Durchführung des Wettbewerbes Öffentlicher Raum bzw. der nachfolgenden Einreichplanung vorliegt, kann erst im konkreten nachgeschalteten Verfahren der Erhalt oder auch Wegfall der Bepflanzung entlang der Waldertgasse geregelt werden. Soweit möglich wird jedenfalls dem Erhalt der Bäume Rechnung getragen werden. Hingewiesen wird des Weiteren auf die geltende Baumschutzverordnung die im Falle der Entnahme von Bäumen entsprechende Nachpflanzungen regelt.

Ad 3.

Im Verordnungswortlaut sind unter § 8 die Anforderungen an die Baumbestände angeführt. Auch Bepflanzungsmaßnahmen über der Tiefgarage sind dahingehend geregelt, dass Baumpflanzungen eine Mindestvegetationsschicht aufweisen müssen. Diese Festlegungen richten sich an den freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz. Bei dem im Planwerk ausgewiesenen Bäumen handelt es sich um eine Mindestanzahl von Bäumen.

Die im Planwerk eingetragenen Baugrenzenlinien wurden so gewählt, dass eine Baukörpersituierung innerhalb dieser Grenzenlinien einen möglichst großen Spielraum aufweist und entsprechen daher einer wesentlich größeren Abmessung als die tatsächlichen Baukörper aufweisen werden. So sind unter anderem innerhalb den ausgewiesenen Baugrenzenlinien auch die Erschließungslaubengänge oder Balkone inkludiert.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

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

VERORDNUNG:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN

- (1) Es wird die offene und gekuppelte Bauweise festgelegt.
- (2) Eine Wohnnutzung der Erdgeschossflächen entlang der Waagner-Biro-Straße ist ausgeschlossen (gemäß Eintragungen im Plan, gelbe Schraffur).
- (3) Handelsnutzungen sind nur entlang der Waagner-Biro-Straße zulässig.

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE

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

§ 4 BAUFLUCHT- und BAUGRENZLINIEN

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

§ 5 GESCHOSSANZAHL, TRAUFENSEITIGE GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER

- (1) Im Plan sind die jeweils maximalen Gebäudehöhen eingetragen.
- (2) Die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen gem. § 2 Abs 2 (Bereiche mit dem Ausschluss der Wohnnutzung) hat mindestens 4,00m zu betragen. Ausgenommen sind Gänge, Kinderbetreuungseinrichtungen, Kellerersatzräume, Technikräume, Fahrradabstellräume, u.dgl. Die Höhen der jeweiligen Fußbodenoberkanten dieser Räume dürfen im Zugangsbereich maximal 30cm vom angrenzenden Niveau abweichen.
- (3) Höhenbezugspunkt:
367,70m im Präzisionsnivellement
- (4) Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe zulässig.

- (5) Flachdächer sind bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 7,00m intensiv, darüber mindestens extensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 70cm (intensiv) bzw. 12cm (extensiv) vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer (bis 50m²), Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegen- und Lifthäuser, jeweils im untergeordneten Ausmaß.
- (6) Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 3,50m zurückzusetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

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

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, ZUFahrTEN, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

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

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

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

§ 9 SONSTIGES

- (1) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50m² Fläche, ausgenommen im Bereich von ÖV – Haltestellen, sind unzulässig. Werbeeinrichtungen in Form von, in die Fassade integrierte Schriftzüge (Einzelbuchstaben) sind zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind ausschließlich im Bereich der Erdgeschossfassaden (maximale Oberkante 5,00m) zulässig.
- (3) Einfriedungen sind nur im Bereich der Waldertgasse in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50m zulässig. Im Falle eines besonderen Verwendungszweckes (z.B.: Kindergarten, etc.) sind diese ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50m zulässig.
- (4) In der im Plan gekennzeichneten Zone „Überplattung“ ist ein Abschluss der Tiefgarage bis zur maximalen Gebäudehöhe von 2,50m mit einer Länge von 47,0m zulässig. Die Überplattung ist gem. § 8 Abs 7 zu begrünen.

§ 10 INKRAFTTRETEN

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

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

PLAN:

- Höhenzonierung für Penthousegeschoss
- PKW Stellplatzabgrenzung wurde deutlicher ersichtlich gemacht

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

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

Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Die Aufhebung als Aufschließungsgebiet ist in Verbindung mit der Beschlussfassung des 04.23.0 Bebauungsplanes „Waagner-Biro-Straße – Waldertgasse“ 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 als vollwertiges Bauland „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 – 1,4 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 das Grundstück 1172/4, KG 63104 Lend
2. den 04.23.0 Bebauungsplan „Waagner-Biro-Straße – Waldertgasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
3. die Einwendungserledigungen.

Die Bearbeiter:

Mag. Oliver Konrad
(elektronisch unterfertigt)

DI Michael Mayer
(elektronisch unterfertigt)

Der Baudirektor:
DI Mag. Bertram Werle
(elektronisch unterfertigt)

Für den Abteilungsvorstand:

DI Bernhard Inninger
(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 öffentlichen nicht öffentlichen
heutigen 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: 30.06.2015
- Die BürgerInnenbeteiligung erfolgte über die Auflage des Bebauungsplanes, diese wurde für einen Zeitraum von 9 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 abrufbar.

Bezirksrat

Dem Bezirksrat Lend wurde am 27.01.2016 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 04.23.0 Bebauungsplan „Waagner-Biro-Straße – Waldertgasse“ zur Stellungnahme und Information übermittelt.

	Signiert von	Konrad Oliver
	Zertifikat	CN=Konrad Oliver,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2016-04-28T08:28:56+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Mayer Michael
	Zertifikat	CN=Mayer Michael,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria,C=AT
	Datum/Zeit	2016-04-28T08:48:07+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz,L=Graz,ST=Styria, C=AT
	Datum/Zeit	2016-04-28T12:06:21+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

GZ: A14 – 107031/2015

04.23.0 Bebauungsplan

„Waagner-Biro-Straße – Waldertgasse“

IV. Bez., KG 63104 Lend

Aufschließungsgebiet

KG 63104 Lend;

Gst.Nr.: 1172/4 (Teilbereich C)

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Graz hat in seiner Sitzung am 12.05.2016 folgende

VERORDNUNG

beschlossen:

Auf Grund der Erfüllung der Aufschließungserfordernisse in Verbindung mit der Verordnung des 04.23.0 Bebauungsplanes „Waagner-Biro-Straße – Waldertgasse“ wird gemäß § 29 Abs 3 StROG 2010 die Festlegung von Bauland als Aufschließungsgebiet für das Aufschließungsgebiet aufgehoben:

KG 63104 Lend; Gst.Nr.: 1172/4 (Teilbereich C)

Die Ausweisung im 3.0 Flächenwidmungsplan 2002 der Landeshauptstadt Graz erfolgt nunmehr als vollwertiges Bauland „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,2 -1,4.

Für die Stadt Graz
Der Bürgermeister:

(Mag. Siegfried Nagl)

VERORDNUNG

Beschluss

A14_107031_2015

04.23.0 Bebauungsplan Waagner-Biro-Straße – Waldertgasse IV. Bez., KG. Lend

des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 12.05.2016 mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der **04.23.0 Bebauungsplan „Waagner-Biro-Straße – Waldertgasse“** beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBl 139/2015 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs. 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBl 75/2015 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 (Plan) samt Planzeichenerklärung.

§ 2 BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN

- (1) Es wird die offene und gekuppelte Bauweise festgelegt.
- (2) Eine Wohnnutzung der Erdgeschossflächen entlang der Waagner-Biro-Straße ist ausgeschlossen (gemäß Eintragungen im Plan, gelbe Schraffur).
- (3) Handelsnutzungen sind nur entlang der Waagner-Biro-Straße zulässig.

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE

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

§ 4 BAUFLUCHT- und BAUGRENZLINIEN

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

§ 5 GESCHOSSANZAHL, TRAUFENSEITIGE GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER

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

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

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

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

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

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

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

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

Ausstattungsangaben der Freiflächen, Spielflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführungen.

§ 9 SONSTIGES

- (1) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50m² Fläche, ausgenommen im Bereich von ÖV – Haltestellen, sind unzulässig. Werbeeinrichtungen in Form von, in die Fassade integrierte Schriftzüge (Einzelbuchstaben) sind zulässig.
- (2) Werbeanlagen sind ausschließlich im Bereich der Erdgeschossfassaden (maximale Oberkante 5,00m) zulässig.
- (3) Einfriedungen sind nur im Bereich der Waldertgasse in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50m zulässig. Im Falle eines besonderen Verwendungszweckes (z.B.: Kindergarten, etc.) sind diese ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50m zulässig.
- (4) In der im Plan gekennzeichneten Zone „Überplattung“ ist ein Abschluss der Tiefgarage bis zur maximalen Gebäudehöhe von 2,50m mit einer Länge von 47,0m zulässig. Die Überplattung ist gem. § 8 Abs 7 zu begründen.

§ 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)

A 14_107031_2015

04.23.0 Bebauungsplan

„Waagner-Biro-Straße – Waldertgasse“

IV. Bez., KG Lend

Bearbeiter: DI Michael Mayer

Mag. Oliver Konrad

Beschluss

Graz, 12.05.2016

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Verfahren

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

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

AUFLAGE

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 10.3.2016 durchgeführt.

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

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

VERORDNUNG:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISE, NUTZUNGEN

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

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

§ 3 BEBAUUNGSDICHTE

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

§ 4 BAUFLUCHT- und BAUGRENZLINIEN

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

§ 5 GESCHOSSANZAHL, TRAUFENSEITIGE GEBÄUDEHÖHE, DÄCHER

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

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

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

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

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

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

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNGEN

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

§ 9 SONSTIGES

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

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

§ 10 INKRAFTTRETEN

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

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

PLAN:

- Höhenzonierung für Penthousegeschoss
- PKW Stellplatzabgrenzung wurde deutlicher ersichtlich gemacht

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

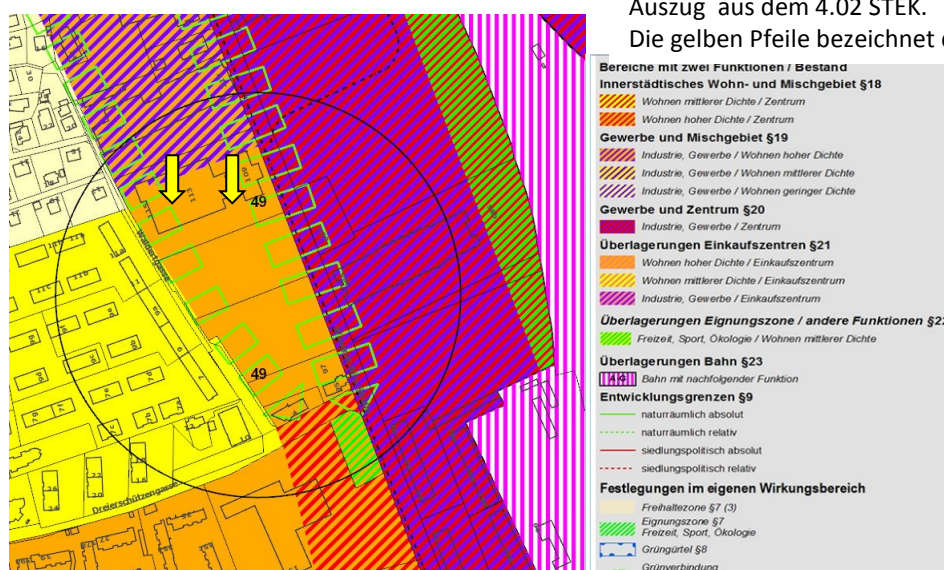
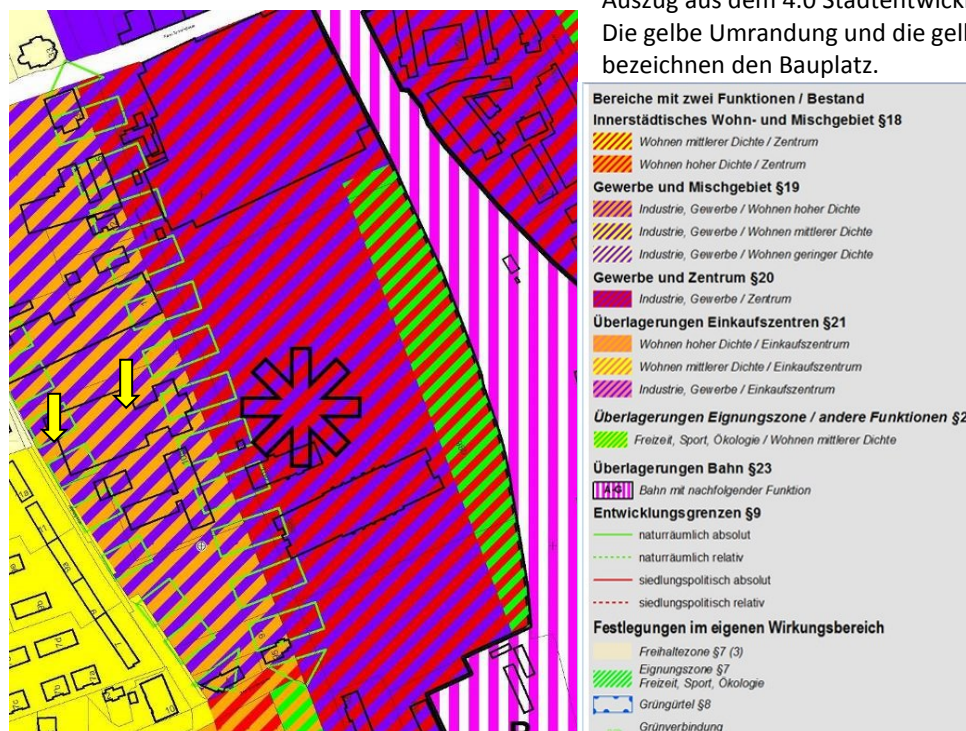
Im Planwerk wurde die Tiefgaragengrenze (blau strichlierte Linie) nun erkenntlicher dargestellt. Die freien PKW Abstellplätze dürfen nur im ausgewiesenen Bereich „P“ im Planwerk errichtet werden und wurden nunmehr mit einer blau punktierten Schraffur räumlich abgegrenzt.

3. Das Planungsgebiet

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

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept

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



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

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

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

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

Deckplan 1 – Regionales Entwicklungsprogramm:

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

Deckplan 2 – Nutzungsbeschränkungen:

keine Nutzungseinschränkung

Deckplan 3 – Verkehr:

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist als sehr gut anzusehen:

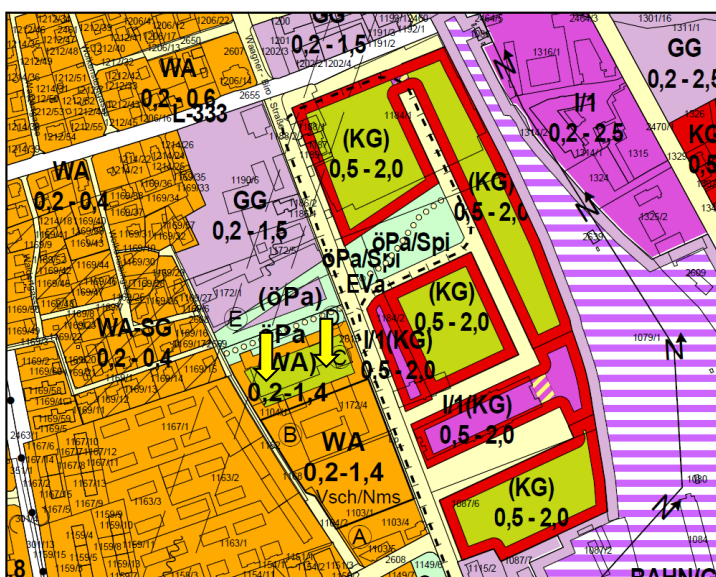
Der Bereich ist als Kategorie 1 „Innerstädtische Bedienqualität“ (Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis -ende) gekennzeichnet (Grün dargestelltes Einzugsgebiet) bzw. als Kategorie 4 „Städtische Bedienqualität mit zeitlicher Einschränkung“ Intervalle von 10 bis 20 Minuten, Bedienung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



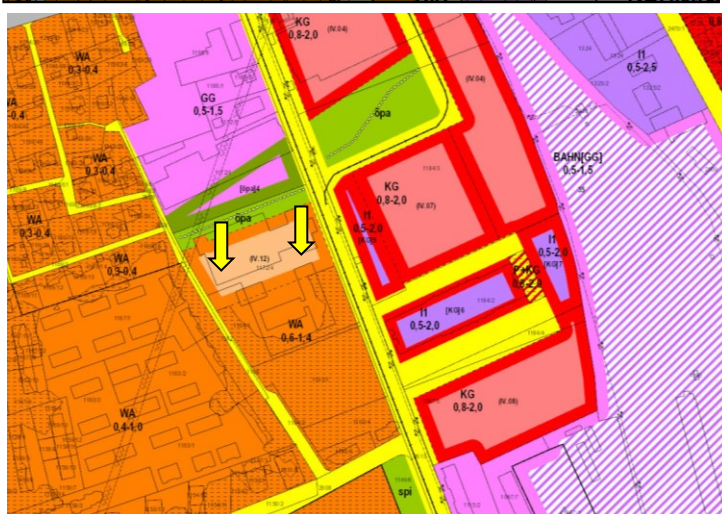
Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Der gelbe Pfeil bezeichnet den Bauplatz.

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



Auszug aus dem 3.22
Flächenwidmungsplan –
22.Änderung 2013.



Auszug aus dem 4.0
Flächenwidmungsplan –
Entwurf

Als Aufschließungserfordernisse werden festgelegt:

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

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

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

Deckpläne:

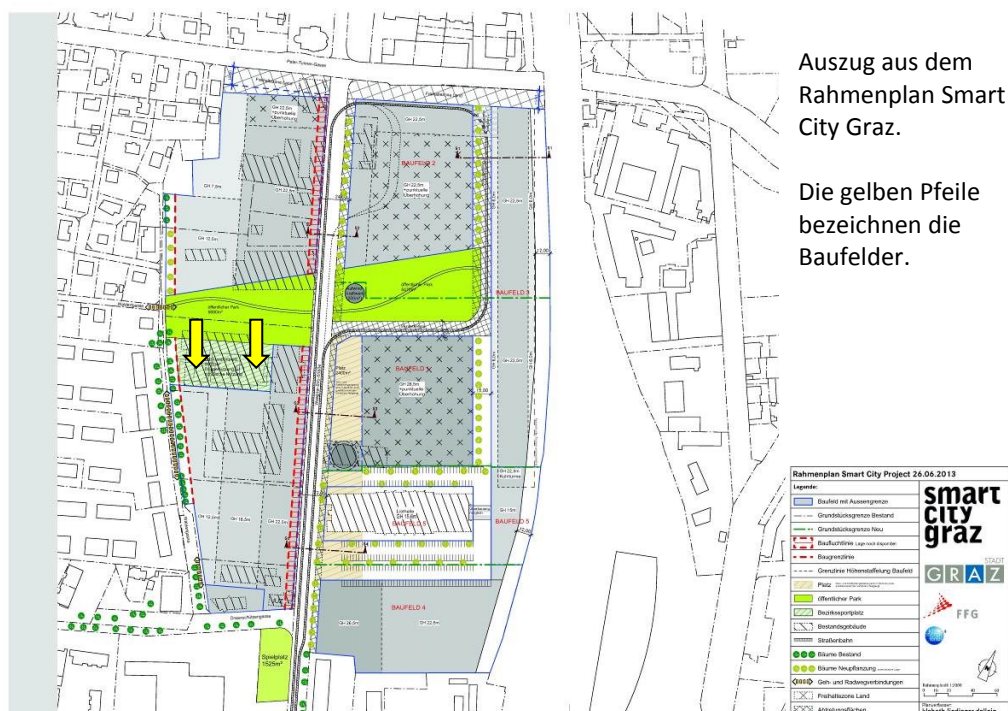
- Deckplan 1 (Baulandzonierung):
Bebauungsplanpflicht

- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage) gem. § 30(7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf - Auflage :
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen. Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird. Der Bauplatz liegt **innerhalb** des Geltungsbereichs.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage):
Keine Ausweisung

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan Entwurf – Auflage):

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
Zentral entsorgt
- Verkehrslärmkataster (Karte 2A):
Wagner-Biro-Straße: 49 – 54 dB LA,eq (Nacht)
Waldertgasse: 44 – 49 dB LA,eq (Nacht)
- Ferwärmeanschluss (Karte 3):
Keine Ausweisung
- Nutzungsbeschränkungen(Karte 6):
Keine Ausweisung

Rahmenplan Smart City Graz:



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

Generelle Zielvorgaben dabei sind:

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



Quartiersplan

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

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

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

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

Bebauungsplanerstellung die genaue Bauflucht festzulegen.

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

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

Vorschläge aus stadtklimatischer Sicht:

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

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

- Situierung und Umgebung



Auszug aus dem Luftbildarchiv 2011 der Stadt Graz.

Die gelben Pfeile bezeichnen das Bebauungsplangebiet.

Großräumige Lage:

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

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

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden:

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

Bestehender Betrieb Stahl Eberhardt:

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

Im Westen:

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

Im Süden:

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

Im Osten:

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

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

Nächstgelegene Schulen:

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

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

Nächstgelegener Kindergarten:

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

Hinweis:

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

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

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

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

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

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

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur voll erschlossen.

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

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

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

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Als Aufschließungserfordernisse wurden festgelegt:

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

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

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

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

Zu den Aufschließungserfordernissen wird ausgeführt:

Nachweis der Leistungsfähigkeit:

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

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

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

Innere Erschließung:

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

Prüfung der Lärmbelastung:

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

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

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

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

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

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

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 und 9 der VO)

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

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

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

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

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

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

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

Tabelle 1: Übersicht der Bebauungsdichte für das Planungsareal

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

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

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

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

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

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

Leistungsfähigkeit/Umsetzungsvereinbarung

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

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

Zufahrt:

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

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

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

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

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

PKW-Stellplätze

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

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

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

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

Fuß- und Fahrradverkehr

Es ist für eine ausreichende Anzahl an Fahrradabstellplätzen zu sorgen.

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

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

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

ÖV-Haltestellen

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

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 und 10 der VO)


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

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

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

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger
elektronisch gefertigt

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