

Bericht an den Gemeinderat

Bearbeiter: DI Michael Mayer

Mag. Oliver Konrad

BerichterstatteIn: *GR Piff-Percic*

GZ: A 14 - 032982/2017 .

Graz, 04.07.2019

04.28.0 Bebauungsplan
„Waagner-Biro-Straße – Dreierschützengasse -
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 die Erstellung des Bebauungsplanes 04.28.0 „Waagner-Biro-Straße – Dreierschützengasse - Waldertgasse“.

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

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

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

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist für die geordnete Siedlungsentwicklung die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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

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

- Rahmenplan „Smart City Waagner-Biro Graz“ Kleboth, Lindinger, Dollnig, Planungsbüro für Architektur und Stadtentwicklung
- Stmk. BauG § 18 Bescheid für das Grundstück Nr. 1103/5, KG Lend
- Ideenwettbewerb Öffentlicher Raum Smart City Waagner Biro

- Straßenbahnanbindung Smart City Graz – Einreichprojekt 2018 eisenbahnrechtliches Verfahren

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

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

Verfahren

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

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 27.03 2019.

AUFLAGE

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

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 29. April 2019 durchgeführt.

Einwendungen

Während der Auflage vom 28.03.2019 bis 30.05.2019 langten 3 Einwendungen und 1 Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein.

Stellungnahme 1 (OZ 0006):

Straßenamt – Stadt Graz

1. *Im Falle der geplanten Gehsteigerrichtung entlang der Waldertgasse im Kreuzungsbereich mit der Dreierschützengasse (innerhalb des Bebauungsplangebietes) und der damit verbundenen Verringerung des Straßenquerschnittes um ca. 2m ist zu prüfen und der Nachweis zu erbringen, ob eine Befahrung dieser Kreuzung für größere Fahrzeuge, wie z.B. für Müllfahrzeuge und Einsatzfahrzeuge gem. TRVB 134 idgF. nach wie vor möglich ist. Insbesondere feste Hindernisse, wie z.B. Beleuchtungsmaste und Baustandorte, sind diesbezüglich zu berücksichtigen*

2. *Angesichts der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) ist bzgl. der Müllräume oder Müllplätze Einvernehmen mit der Holding Graz, Abfallwirtschaft herzustellen. Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist sicherzustellen und mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.*
3. *Die Ausführung der für den Gehsteig entlang der Dreierschützengasse öffentlich nutzbaren Flächen auf Privatgrund ist im Vorfeld mit der Holding Graz Services Stadtraum abzustimmen. Da eine Übernahme von Teilflächen des abschnittsweise überbauten Gehsteiges in das öffentliche Gut der Stadt Graz nicht vorgesehen ist, sind entsprechende Servitutsvereinbarungen zu definieren. Bei all jenen Flächen, wo öffentlicher (Fußgänger-)Verkehr stattfinden wird, sind hinsichtlich der Wegehalterpflichten, wie z.B. Herstellung, Erhaltung und Winterdienst, entsprechende Vereinbarungen nach Rücksprache mit der Holding Graz Services Stadtraum und dem Straßenamt zu treffen, wobei diese Bereiche ebenso anhand von Lageplandarstellungen zu dokumentieren sind.*
4. *Gem. Erläuterungsbericht, Pkt. 5 soll das Vorfeld bzw. der Gehsteig entlang der Nordseite der Dreierschützengasse eine begehbare Breite von insgesamt 3,5m aufweisen, wobei 2,0m dieser Verkehrsfläche überbaut werden (lichte Durchgangshöhe 4,0m). Im Falle der vom Projektwerber gewünschten 2,0m-breiten Halte- oder Parkbucht würde das Gebäude den für den Fahrzeugverkehr bestimmten Teil der Fahrbahn um 0,5m überragen und demnach auch die erforderliche Höhe des Licht- und Verkehrsraumes (mind. 4,50m) maßgeblich unterschreiten. Da dies ebenso eine Einschränkung der Gehsteigbreiten bedeuten würde, kann seitens des Straßenamtes diesem Vorhaben nicht zugestimmt werden.*
5. *Die geplante Tiefgaragenzufahrt (Lage und Ausbildung) ist mit dem Straßenamt, Verkehrsreferat und dauerhafte Nutzungen separat abzustimmen. Die Warteposition für die Tiefgarageneinfahrt ist abseits des fließenden Verkehrs und der Flächen für den Fußgängerverkehr auf Privatgrund vorzusehen. Die Warteposition ist ebenso derart anzuordnen, dass wartende Kraftfahrzeuge den Fußgänger- und Fahrzeugverkehr im öffentlichen Straßenraum nicht beeinträchtigen. Um Zufahrtsgenehmigung ist bei der Straßenverwaltung anzusuchen.*

Behandlung Stellungnahme:

Ad 1. Nach dem ein Gehsteigprojekt von der Stadt Graz beauftragt (Abteilung für Verkehrsplanung) von Büro Dipl. Ing. Fruhmann vorliegt und nun durch die Baudirektion zur Umsetzung gelangen wird, ist davon auszugehen, dass sämtliche angeführte Abstimmungen und Nachweise im Vorfeld erfolgt sind.

Ad 2. Innerhalb der Auflagefrist des Bebauungsplanes wurde die Holding Graz Services Abfall über den gegenständlichen Bebauungsplan informiert. Es erfolgten keinerlei Einwände. Weitere Festlegungen können im Bauverfahren getroffen werden.

Ad 3. Im Zuge der Erstellung des Entwurfes des Bebauungsplanes wurden entsprechende privatrechtliche Verträge in Abstimmungen mit der Abteilung für Immobilien errichtet. Servitutsregelungen waren keine vorgesehen (Unter- und Überbauung im Bereich der Dreierschützengasse).

Nach Vorliegen konkreter Nutzungen können in nachfolgenden Verfahren entsprechende Vereinbarungen (Servitutsverträge) getroffen werden.
Innerhalb der Auflagefrist ist der Entwurf des Bebauungsplanes wie vorgesehen auch dem Eigentümer übermittelt worden. Es erfolgten keinerlei Einwände.

Ad 4. Die Regulierung der Straße wurde im Vorfeld mit der Abteilung für Verkehrsplanung abgestimmt. Sämtliche Gehsteige und Fahrstreifen (Verkehrsflächen) in der Dreierschützengasse befinden sich außerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes.

Ad 5. Im Bebauungsplan wurde die ungefähre Lage der Zufahrt zur Tiefgarage in Abstimmung mit dem Gehsteigprojekt von Dipl. Ing. Fruhmann (im Auftrag der Abteilung für Verkehrsplanung) festgelegt. Weitere Festlegungen sind im Bauverfahren zu definieren.

Einwendung 1 (OZ 0003):

Amt der Steiermärkischen Landesregierung

Abteilung 14 – Wasserwirtschaft, Ressourcen und Nachhaltigkeit

Zur Kundmachung der Stadt Graz vom 28. März 2019 betreffend des Bebauungsplanentwurfes 04.28.0 „Wagner-Biro-Straße – Dreierschützengasse – Waldertgasse) wird seitens der wasserwirtschaftlichen Planung als notwendig erachtet, dass der Bebauungsplan auf Grund des Umfanges des Planungsgebietes durch ein entsprechendes Oberflächenentwässerungs- bzw. Regenwasserbewirtschaftungskonzept ergänzt wird.

Des Weiteren wird, wie dies bereits bei vorangegangenen Bebauungsplänen erfolgte, darauf hingewiesen, dass sichergestellt sein muss, dass die Abwasserreinigungsanlage der Stadt Graz über ausreichende Kapazitäten verfügt, um die im Planungsgebiet anfallenden Abwässer aufzunehmen.

Einwendungsbehandlung:

Es darf festgehalten werden, dass die ordnungsgemäße Verbringung der im Planungsgebiet anfallenden Oberflächenwässer erst anhand eines konkreten Bauprojekts im Zuge eines Baubewilligungsverfahrens überprüft werden kann (§ 88 Stmk. Baugesetz) und nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens (gem. Stmk. Raumordnungsgesetz) ist. Des Weiteren darf angemerkt werden, dass die derzeitigen Grundstücke überwiegend versiegelt sind und durch den vorliegenden Bebauungsplan ein begrünter Innenhof ermöglicht wird, welcher zu einer Verbesserung der Entsiegelung des derzeitigen Bestandes führt.

Die Holding Graz Wasserwirtschaft ist gemäß Betriebsführungsvertrag berechtigt und verpflichtet die Stadt Graz in Angelegenheiten der Abwasserentsorgung zu vertreten und nimmt zur gegenständlichen Einwendung bzgl. Kapazität der *Abwasserreinigungsanlage* wie folgt Stellung:

„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. [...] Zudem möchten wir im Allgemeinen zu Bebauungsplänen festhalten, dass hauptsächlich die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich für die Auslastung der Kläranlage ist. Es ist aus Sicht der Kläranlage irrelevant, wo im Stadtgebiet diese Einwohner ihr Abwasser entsorgen.

Weiters wird es 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.

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass die Reserven in der Reinigungsleistung der Kläranlage bis zur geplanten und mit dem Land abgestimmten Erweiterung bis im Jahr 2023 ausreichen um die zu erwartende Bevölkerungszunahme abzudecken. Einzelne Bebauungspläne haben darauf keinen Einfluss.“

Einwendung 2 (OZ 0004):

BürgerIn

Auszug:

(...) Leider wird unser Viertel in zunehmenden Maße nahezu vollkommen zubetoniert. Bei der letzten Bauverhandlung wurden für den geplanten Umbau des Hauses Dreierschützengasse 4 von einem Erdgeschoßbau in ein sechsstöckiges Haus mit 17 Wohneinheiten und einer noch unbestimmten Anzahl an Geschäftslokalen gerade einmal 6 Parkplätze vorgeschrieben. (...) Die Dreierschützengasse ist verkehrsmäßig mittlerweile ein Nadelöhr, die Buslinie 85 hat schon Probleme beim Durchkommen und es ist tagsüber fast unmöglich einen Parkplatz zu bekommen, weil die Schüler des BORG schon mit dem eigenen Auto in die Schule fahren. (...) Wenn das neue Wohnhaus errichtet wird dann werden den ganzen Tag keine Parkplätze mehr in der Nähe meiner Wohnung zu bekommen sein. (...) Bezüglich Bebauungsdichte beantrage ich diese in unserem Viertel wieder drastisch zu reduzieren damit solche Auswüchse wie beim Haus Dreierschützengasse 4 nicht mehr möglich ist.

Einwendungsbehandlung:

Das bestehende Gebäude Dreierschützengasse 4 hat derzeit im Bestand ein 3-geschossiges Erscheinungsbild. Bei der in der Einwendung vorgebrachten Bauverhandlung ging es um die Dreierschützengasse 4, für die im Vorfeld eine Festlegung der Bebauungsgrundlagen im Bauland für den Einzelfall gemäß §18 Stmk.BauG im Jahr 2016 erfolgte. Im Zuge der Revision zum 4.0 Flächenwidmungsplan wurde für eine geordnete Siedlungsentwicklung die gegenständliche Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes verordnet. Das genannte Einzelbauvorhaben kam somit nicht zur Umsetzung.

Die maximal möglichen Gebäudehöhen von 18,50m (5G) entlang der Waldertgasse und von 21,50m (6G) entlang der Dreierschützengasse orientieren sich an den Vorgaben des Rahmenplanes und bleiben in weiten Teilen unterhalb der im Rahmenplan vorgesehenen Gebäudehöhen. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich Gebäude von 4 bis 5

Geschossen (Siedlung Waldertgasse, Siedlungen Dreierschützengasse) und 8-geschossigen Wohngebäuden (Dreierschützengasse 10, Eisenbahnersiedlung Waagner-Biro-Straße).

Die Unterbringung der PKW-Stellplätze für den gegenständlichen Bebauungsplan erfolgt am eigenen Bauplatz in einer Tiefgarage.

Das Gebiet ist im Ist-Zustand mit Öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Im Süden ist die Haltestelle Dreierschützengasse / Helmut-List-Halle der Buslinie 85 gelegen, die tagsüber in einem 10-Minuten-Takt bedient wird und sowohl am Abend als auch an Sonn- und Feiertagen in Betrieb ist. Im Norden in der Peter-Tunner-Gasse befindet sich die Haltestelle Resselgasse der Buslinie 62, die bis 20 Uhr in einem 15-Minuten-Takt bedient wird.

Am 9.5.2019 erfolgte im Grazer Gemeinderat die Beschlussfassung der Projektgenehmigung und somit Budgetierung der Straßenbahnanbindung Smart City, von der Daungasse zur Peter-Tunner-Gasse (GZ.: A8 – 119719/2018-15). Der Baubeginn ist für das 1. Quartal 2020 vorgesehen und die Inbetriebnahme Ende 2021 geplant. Dadurch kommt es zu einer deutlichen Verbesserung im Bereich des öffentlichen Verkehrs.

Durch die Neugestaltung des gesamten öffentlichen Raumes im Bereich der Smart City sind auch Maßnahmen für die sanfte Mobilität in Umsetzung.

Die Grundeigentümer des gegenständlichen Bebauungsplanes 04.28.0 verpflichten sich wie alle bisherigen Grundeigentümer im Smart City Gebiet 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. Des Weiteren wurde auch bei diesem Bebauungsplanverfahren über einen Mobilitätsvertrag verpflichtende Maßnahmen wie Fahrradservicestation, Fahrradservicetage, E-Mobilitätstellplätze, Car-Sharing, Bike-Sharing, Paketboxen, ÖV-Jahreskarten, Mobilitätsberatung, etc. dem Eigentümer verpflichtend vorgeschrieben. All diese Maßnahmen sollen zu einem veränderten Mobilitätsverhalten beitragen.

Bezüglich des Wunsches der Änderung der Bebauungsdichte im Viertel ist anzumerken, dass die Festlegung der Bebauungsdichte über ein höherrangiges Planungsverfahren, den 4.0 Flächenwidmungsplan der Stadt Graz, verordnet ist. Änderungen bezüglich Nutzungsfestlegungen und Bebauungsdichten sind somit in einem anderen Planungsverfahren zu erlangen.

Einwendung 3 (OZ 0005):

Amt der Steiermärkischen Landesregierung

Abteilung 16 – Verkehr und Landeshochbau

Die Abteilung 16 verweist auf die bisherigen Stellungnahmen (...) zur Flächenwidmungsplanänderung 3.21 und 4.00, STEK 4.02. und RLB 1.0 aus den Jahren 2013 und 2016.

Zu Punkt 1. und 2. ÖV:

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist lediglich durch die Tangentiallinie 62 mit ausschließlichem Werktagsverkehr und die Linie 85 mit geringen, mehr als 10-minütigen Taktfrequenzen gegeben, wobei insbesondere die Linie 85 sich bereits im Bestand zu Stoßzeiten an der Kapazitätsgrenze befindet.

Eine Versorgung nur mit Buslinien widerspricht den Kriterien für „Smart City“. Zudem ist eine Erhöhung der Busfrequenzen aufgrund der bestehenden Engpässe am Knotenpunkt Hauptbahnhof nicht mehr bewältigbar.

Voraussetzung für die gegenständliche Änderung ist eine auf die Bebauung (Anm. des Gesamtgebiets) „angepasste ÖV-Versorgung (aufgrund der vorgesehenen, massiven städtischen Entwicklung ausschließlich durch die zuvorige Herstellung einer Straßenbahnlinie), der Nachweis der Ausrichtung an der Infrastruktur (ÖV, IV und GRW) sowie jener einer wirtschaftlichen Erschließung durch detaillierte Projekte und Verträge mit entsprechenden Kostentragungspflichten durch die Stadt Graz ...

Trotz der mittlerweile vergangenen Zeit und der zwischenzeitlich vorgenommenen massiven Bebauungstätigkeiten wurden keine tatsächlichen Schritte gesetzt, um die raumordnungsrechtlich geforderten Voraussetzungen der Ausrichtung an der Infrastruktur und der Lage im Einzugsgebiet öffentlicher Verkehrsmittel zu erfüllen. Auch generelle Planungen mit einer eventuellen späteren Umsetzung erfüllen nicht die gesetzlichen geforderten Kriterien.

Aufgrund der nach wie vor bestehenden gravierenden Mängel wiederholt die Abteilung 16 die o. a. Einwände, anderen inhaltlicher Richtigkeit bis dato nichts geändert hat.

Einwendungsbehandlung:

Das Gebiet ist im Ist-Zustand mit Öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Im Süden ist die Haltestelle Dreierschützengasse / Helmut-List-Halle der Buslinie 85 gelegen, die tagsüber in einem 10-Minuten-Takt bedient wird und sowohl am Abend als auch an Sonn- und Feiertagen in Betrieb ist. Im Norden in der Peter-Tunner-Gasse befindet sich die Haltestelle Resselgasse der Buslinie 62, die bis 20 Uhr in einem 15-Minuten-Takt bedient wird. Am 9.5.2016 hat der Grazer Gemeinderat die Planungsmittel für die Erstellung der eisenbahnrechtlichen Einreichplanung für die Straßenbahnanbindung Smart City, von der Daugasse zur Peter-Tunner-Gasse, beschlossen (GZ.: A10/BD – 031761/2014/0003 bzw. A8 – 65599/2014-14).

Bereits in den Einwendungserledigungen zu den angesprochenen vormaligen Bebauungsplanverfahren wurde erläutert (Auszug):

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

Diesem Aspekt wurde durch den mit dem Land Steiermark geschlossenen Übereinkommen betreffend Zuzahlung des Landes zum Straßenbahnausbau 2018 – 2023 (Gemeinderatsbeschluss vom 8.2.2018, GZ.: A10/BD – 006186/2018-0001) Folge geleistet. Die Straßenbahnanbindung zur Smart City ist Bestandteil dieses Übereinkommens.

Am 9.5.2019 erfolgte im Grazer Gemeinderat die Beschlussfassung der Projektgenehmigung und somit Budgetierung der Straßenbahnanbindung Smart City (GZ.: A8 – 119719/2018-15). Dadurch sind nun alle notwendigen Beschlüsse zur Realisierung der Straßenbahnanbindung gegeben. Anbei ist der Zeitplan bis zur Fertigstellung angeführt:

- April 2019: eisenbahnrechtliche Bauverhandlung (erfolgt)
- 2. Quartal 2019: materienrechtliche Einreichung
- Bis Anfang 2020: Ausschreibung und Vergabe
- 1. Quartal 2020: Baubeginn
- Ende 2021: Inbetriebnahme Straßenbahn/Gesamtfertigstellung

Durch den aufgelisteten Zeitplan werden alle wesentlichen Gebäude an den hochwertigen öffentlichen Verkehr angeschlossen sein, da nach derzeitigem Stand die Fertigstellungen der Bauprojekte zwischen 2021 bis 2025 geplant sind.

Die Grundeigentümer des gegenständlichen Bebauungsplanes 04.28.0 verpflichten sich wie alle bisherigen Grundeigentümer im Smart City Gebiet 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. Des Weiteren wurde auch bei diesem Bebauungsplanverfahren über einen Mobilitätsvertrag verpflichtende Maßnahmen wie Fahrradservicestation, Fahrradservicetage, E-Mobilitätsstellplätze, Car-Sharing, Bike-Sharing, Paketboxen, ÖV-Jahreskarten, Mobilitätsberatung, etc. dem Eigentümer verpflichtend vorgeschrieben. Durch die Neugestaltung des gesamten öffentlichen Raumes sind auch Maßnahmen für die sanfte Mobilität in Umsetzung.

Ein bedeutender Teil dieser künftigen BewohnerInnen wird in den neuen Stadtteilen westlich der Bahn (großräumiges Untersuchungsgebiet) seinen Wohn- und/oder Arbeitsort finden. Durch die zentrumsnahe Lage, Nutzungsdurchmischung und gutem ÖV-Angebot wird es, unterstützt durch die in den Mobilitätsverträgen vereinbarten Mobilitätsmaßnahmen, möglich sein, dass die künftigen Nutzer dieser Gebiete (BewohnerInnen und Beschäftigte) ein MIV-reduzierteres Mobilitätsverhalten haben werden, als dies bei Ansiedlung dieser künftigen BewohnerInnen und Beschäftigten in schlechter erschlossenen, peripheren Lagen mit schlechterem ÖV-Angebot gegeben wäre.

Grundsätzlich wird hinsichtlich des Landesstraßennetzes (Peter-Tunner-Gasse) auch auf die Verantwortung des Landes Steiermark hingewiesen, da dieses seine Funktion auch für übergeordnete Verkehre (d.h. auch über die Stadtgrenzen) aufweist. Derzeit ist eine Arbeitsgruppe mit Vertreten des Landes Steiermark, ÖBB, Stadt Graz und einem Planerteam mit der Unterführung und Errichtung einer Geh- und Radweginfrastruktur von der Peter-Tunner-Gasse bis zur Kreuzung Wiener Straße eingerichtet.

Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf

Es erfolgten keine Änderungen gegenüber dem Auflageentwurf.

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 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz.

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. den 04.28.0 Bebauungsplan „Waagner-Biro-Straße – Waldertgasse“, bestehend aus dem Wortlaut, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht sowie
2. die Einwendungserledigungen.

Die Bearbeiter:
Mag. Oliver Konrad
(elektronisch unterschrieben)

DI Michael Mayer
(elektronisch unterschrieben)

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

Für den Abteilungsvorstand:
DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

Der Bürgermeister als
Stadtsenatsreferent:

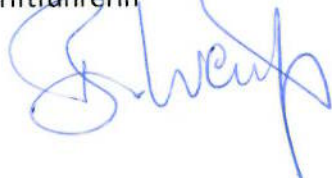

Mag. Siegfried Nagl

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

Ausschusses für Stadt- und Grünraumplanung

Stadtsenates am.....3.4.2019.....

Die Schriftführerin



Der Vorsitzende:



Der Antrag wurde in der heutigen

öffentlichen

nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung

bei Anwesenheit von GemeinderätInnen

einstimmig

mehrheitlich (mit Stimmen /..... Gegenstimmen) angenommen.

Beschlussdetails siehe Beiblatt

Graz, am 4.7.2019

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 20.03.2019 gemäß § 6 Abs 2 Z 4 und 5 der Geschäftsordnung für den Bezirksrat, sowie für BezirksvorsteherInnen /Bezirksvorsteher 2009, der 04.28.0 Bebauungsplan „Waagner-Biro-Straße – Dreierschützengasse - Waldertgasse“ zur Stellungnahme und Information übermittelt.

Der Bezirksrat hat den gegenständlichen Antrag keine Stellungnahme abgegeben.

	Signiert von	Konrad Oliver
	Zertifikat	CN=Konrad Oliver,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-06-13T14:44:56+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	2019-06-13T14:54:34+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	2019-06-19T10:00:38+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

	Signiert von	Werle Bertram
	Zertifikat	CN=Werle Bertram,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-06-24T15:16:51+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.

VERORDNUNG

GZ.: A14_032982_2017

04.28.0 Bebauungsplan

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

Verordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Graz vom 04.07.2019, mit der in Vollziehung der Aufgaben der örtlichen Raumordnung der 04.28.0 Bebauungsplan „Waagner-Biro-Straße – Dreierschützengasse – Waldertgasse“ beschlossen wird.

Aufgrund der §§ 40 und 41 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 2010 StROG idF LGBI 61/2017 in Verbindung mit den §§ 8, 11 und 89 Abs. 4 des Steiermärkischen Baugesetzes 1995 idF LGBI 63/2018 und § 3 Abs. 1 der Bebauungsdichteverordnung 1993 idF LGBI. 58/2011 wird verordnet:

§ 1 ALLGEMEINES

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

§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN

- (1) gekuppelte Bebauung
geschlossene Bebauung
- (2) Eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ist ausgeschlossen. Innenhoflagen sind davon ausgenommen.
- (3) Handelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig.

§ 3 BEBAUUNGSGRAD, BEBAUUNGSDICHTE

- (1) Bebauungsgrad: höchstens 0,65
- (2) Bebauungsdichte: höchstens 2,3

§ 4 BAUGRENZLINIEN, BAUFLUCHTLINIEN

- (1) Die Baugrenzlinien gelten nicht für Tiefgaragenrampen und deren Einhausungen, Liftzubauten, Kellerabgänge und deren Einhausungen und dergleichen.
- (2) Außerhalb von Bauflucht- und Baugrenzlinien sind Nebengebäude und Flugdächer unzulässig.
- (3) Außerhalb von Bauflucht- und Baugrenzlinien sind Vordächer unzulässig. Das maximale Auskragungsmaß von Vordächern über die Höhenzonierungslinie beträgt 2,00m.
- (4) Laubengänge und Balkone dürfen nicht über die Bauflucht- und Baugrenzlinien ragen bzw. über den Grenzabstand lt. Stmk BauG hervortreten. Hofseitige Balkone entlang der Waagner-Biro-Straße dürfen jedoch maximal 2,00m über die Baugrenzlinie vortreten.

§ 5 GESCHOSSANZAHL, GEBÄUDEHÖHEN, GESAMTHÖHEN, DÄCHER, LICHTER RAUMHÖHE

- (1) Im Plan sind die jeweils maximal zulässigen Geschosßanzahlen eingetragen. Es gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

Geschosßanzahl:	Gesamthöhe:
5 G	max. 18,50 m
6 G	max. 21,50 m

- (2) Höhenbezugspunkt:
367,30m im Präzisionsnivellement
- (3) Für Stiegehäuser und Lifte sind Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig.
- (4) Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.
- (5) Flachdächer sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 12cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegehäuser und Lifte bis höchstens 30% der Dachfläche.
- (6) Haustechnikanlagen sind bei Flachdächern mindestens 3,50m zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (z.B. Lochblech, Streckmetall) zu versehen.
- (7) Die Geschosshöhe der Erdgeschosszonen gem. § 2 Abs. 2 (Bereiche mit dem Ausschluss der Wohnnutzung) hat mindestens 4,00 m zu betragen. Ausgenommen davon sind Flächen zur Schaffung von Kinderbetreuungseinrichtungen, Kellerersatzräumen, Technikräumen, u. dgl.

§ 6 FORMALE GESTALTUNG VON GEBÄUDEN

- (1) Straßenseitige Laubengänge sind nicht zulässig.
- (2) Über die Straßenfluchtlinie hervortretende Erker und Balkone sind nicht zulässig.
- (3) Die Tiefgaragenrampe ist überwiegend in das Hauptgebäude zu integrieren (lt. Eintragung im Plan). Außerhalb des Gebäudes liegende Abschnitte der Tiefgaragenrampen sind einzuhausen.

§ 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- (1) Die PKW-Abstellplätze sind in Tiefgaragen zu errichten.
- (2) Je 100 - 130 m² Wohnnutzfläche oder Nutzfläche gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2 ist ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Fahrradabstellräume, Müllräume, Technikräume und Erschließungsflächen zählen nicht dazu. Diese Werte sind jeweils die Ober- oder Untergrenze.
- (3) Je angefangene 30m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50m² Nutzfläche gem. Stmk. ROG §30 (1) Z 2 ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Fahrradabstellräume, Müllräume, Technikräume und Erschließungsflächen zählen nicht dazu. Mindestens 50% der erforderlichen Fahrradabstellplätze sind ebenerdig durch Gebäude überbaut oder über Fahrradrampen erreichbar, in Gebäuden zu errichten. Die Fahrradabstellplätze sind zu überdachen bzw. entsprechend §92 (6) Steiermärkisches Baugesetz festzulegen.

- (4) Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenzlinien dürfen nicht überdacht werden.

§ 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG

- (1) Abweichungen der Lage der im Bebauungsplan eingetragenen Bäume sind zulässig.
- (2) Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen.
- (3) Bäume sind als Laubbäume in Baumschulqualität, mit einem Mindeststammumfang von 18|20cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und zu erhalten.
- (4) Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern. Baumscheiben sind zu begrünen und durch entsprechende Maßnahmen vor Befahren zu schützen (Gitterrost, Baumschutzbügel u.ä.)
- (5) Für mittelkronige Bäume ist bei versickerungsfähigem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 6,0m², beziehungsweise bei versiegeltem Umfeld eine offene Baumscheibe von netto mind. 9,0m² herzustellen.
Der Baumachsabstand bis zum aufgehenden Mauerwerk beträgt mind. 6,0 m.
- (6) Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraums von Bäumen ist unzulässig.
- (7) Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 0,7 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Bei groß- u. mittelkronigen Laubbäumen ist eine Vegetationstragschicht von mind. 1,5 m Höhe und bei kleinkronigen Laubbäumen von mind. 1,0 m Höhe im Bereich des Wurzelraums vorzusehen.
- (8) Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten einzureichen: oberirdische und unterirdische Einbauten, begrünt und befestigte Freiflächen, Ausmaß der Dachbegrünung, Baumpflanzungen, Leitungen

§ 9 SONSTIGES

- (1) Werbeanlagen sind auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoß an der Fassade montiert (maximale Oberkante 5,00 m) zulässig.
- (2) Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen u. dgl. über 0,50m² Fläche sind unzulässig.
- (3) Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Im Bereich der Waagner-Biro-Straße und der Dreierschützengasse sind Einfriedungen unzulässig.

§ 10 BESTEHENDE GEBÄUDE

Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind ausschließlich Instandhaltungsarbeiten zulässig. Nutzungsänderungen sind unzulässig.

§ 11 INKRAFTTRETEN

- (1) Dieser Bebauungsplan tritt gemäß § 101 des Statutes der Landeshauptstadt Graz mit 18. Juli 2019 in Kraft.

- (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_032982_2017

04.28.0 Bebauungsplan

„Waagner-Biro-Straße – Dreierschützengasse - Waldertgasse“

IV. Bez., KG Lend

Bearbeiter: DI Michael Mayer

Mag. Oliver Konrad

Graz, 04.07.2019

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

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

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

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

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

Gemäß Deckplan 1 (Bebauungsplanzonierungsplan) zum 4.0 Flächenwidmungsplan ist für die geordnete Siedlungsentwicklung die Erstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Wesentliches öffentliches Interesse im Bereich des Quartiers Waagner Biro ist die nachhaltige Flächensicherung für die künftige Frei- und Grünraumausstattung sowie für die künftige Verkehrsinfrastruktur und den öffentlichen Raum.

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

- Rahmenplan „Smart City Waagner-Biro Graz“
Kleboth, Lindinger, Dollnig, Planungsbüro für Architektur und Stadtentwicklung
- Stmk. BauG § 18 Bescheid für das Grundstück Nr. 1103/5, KG Lend
- Ideenwettbewerb Öffentlicher Raum Smart City Waagner Biro
- Straßenbahnanbindung Smart City Graz – Einreichprojekt 2018 eisenbahnrechtliches Verfahren

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

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

2. Verfahren

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

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 28.03.2019.

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

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

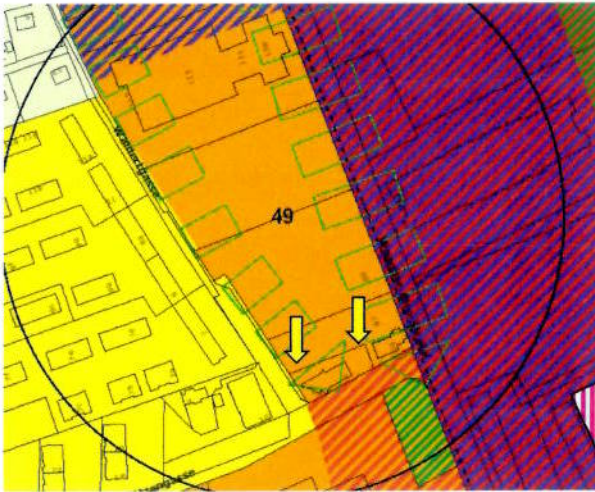
Während der Auflagefrist langten 3 Einwendungen und 1 Stellungnahme im Stadtplanungsamt ein.

3. Das Planungsgebiet

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

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

- Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen
 - 4.0 Stadtentwicklungskonzept:
Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.02 Stadtentwicklungskonzeptes von Graz (rechtswirksam seit 22. März 2018) für den Bereich:
 - § 15 WOHNEN: Wohngebiet hoher Dichte
 - (1) *Sicherung der Wohnfunktion, Verdichtung von Beständen in infrastrukturell gut erschlossenen Lagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters.*
 - (2) *Sicherung bzw. Verbesserung der Grünausstattung in Abstimmung auf die Bevölkerungsstruktur und –dichte.*
 - (5) *Weitgehende Unterbringung der PKW-Stellplätze in Tiefgaragen, in Abhängigkeit zur Projektgröße.*
 - (6) *Herstellung einer ausreichend großen, allen BewohnerInnen zugänglichen Grünfläche bei Neubauten.*
 - (7) *Beschränkung der Bodenversiegelung*



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

Deckplan 1 – Regionales Entwicklungsprogramm:

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

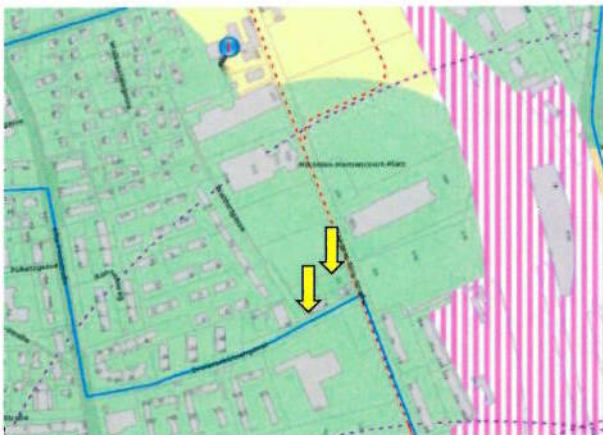
Deckplan 2 – Nutzungsbeschränkungen:

Grundwasserschongebiet Nr.1

Deckplan 3 – Verkehr:

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist als sehr gut anzusehen:

Der Bereich ist als Kategorie 1 „Innerstädtische Bedienqualität“ (Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis -ende) gekennzeichnet (Grün dargestelltes Einzugsgebiet).



Auszug aus dem Deckplan 3 zum
4.02 Stadtentwicklungskonzept.

Die gelben Pfeile bezeichnen das
Planungsgebiet.

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

Bereichstyp „Entwicklungsbereiche“ innerhalb des Teilraumes Nr. 13:

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

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

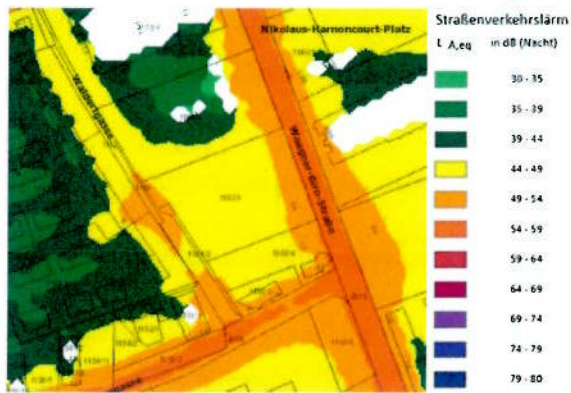


Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan

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

Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

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



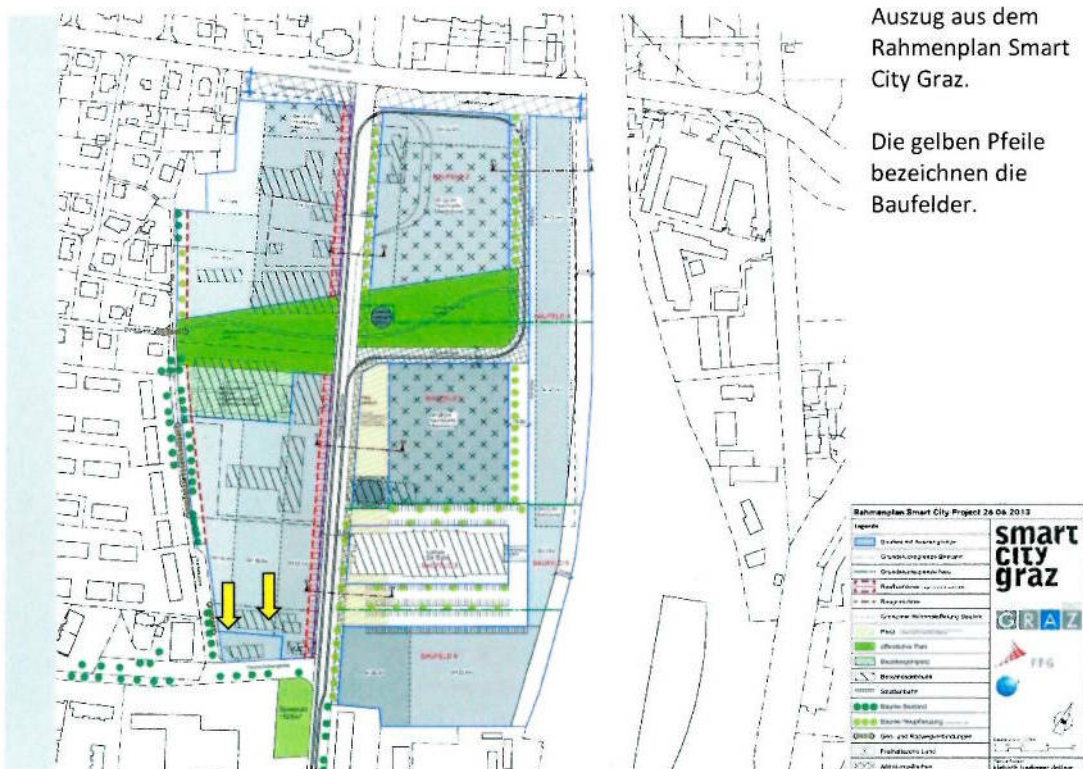
Wagner-Biro-Straße: 54 – 59 dB LA,eq

Dreierschützengasse: 49 – 54 dB LA,eq

Waldertgasse: 44 – 49 dB LA,eq bzw. 49 – 54 dB LA,eq

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

Rahmenplan Smart City Graz:



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

Generelle Zielvorgaben dabei sind:

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



Quartiersplan

WESTSEITE:	OSTSEITE:
9 BAUFELD SÜDWEST	7A 8 BAUFELD NORD
10 BAUFELD NORDWEST	7B BAUFELD PARK
1 QUARTERSPARK (westseitig)	2 6 7C BAUFELD MITTE
	5 BAUFELD HELMUT LIST HALLE
	4 BAUFELD SÜD
	1 QUARTERSPARK (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.

Sonstiges

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



Auszug aus dem Luftbildarchiv 2015 der Stadt Graz. Die rote Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

Großräumige Lage:

Das Smart-City-Areal Waagner-Biro-Straße liegt rund 2 km nordwestlich der Grazer Innenstadt. In unmittelbarer Nähe (ca. 500 m) befindet sich das Landeskrankenhaus Graz-West und das Unfallkrankenhaus, der Grazer Hauptbahnhof liegt ca. 800 m weiter südlich. Unmittelbar südlich grenzt das Bundesoberstufenrealgymnasium Dreierschützengasse an. Mit

der Helmut List Halle liegt seit 2003 ein für Graz wesentlicher Veranstaltungsort mitten im Projektgebiet.

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

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden:

Den räumlichen Abschluss bildet die sogenannte Cool City (ehemaligen Bestandsgebäude von Waagner-Biro). Diese Bestandsgebäude wurden teilweise erhalten bzw. umfassend saniert (entlang der Waagner-Biro-Straße und entlang der Waldertgasse) und sind nunmehr fertiggestellt. Auf dem Areal ist ein Studentenheim, Kindergarten und Wohnen untergebracht. Unmittelbar nördlich angrenzend an das Planungsgebiet wird derzeit gerade der Schulcampus (Volksschule und Neue Mittelschule) errichtet.

Im Westen:

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

Im Süden:

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

Im Osten:

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

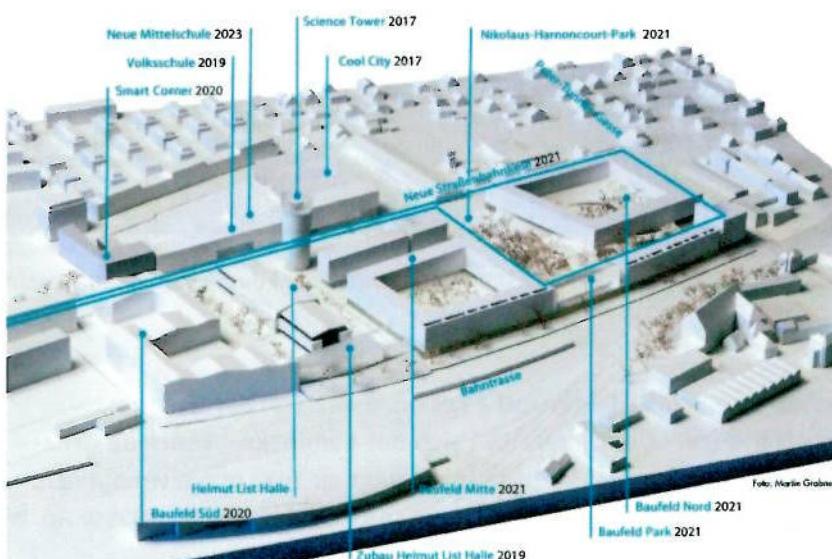


Abbildung: Gesamtübersicht Smart City Waagner Biro, vorläufige Zeitschiene, Modell: Architekt Pernthaler, Foto: Martin Grabner



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



- Topographie/Baumbestand/Gebäudebestand

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

- Umwelteinflüsse

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

- **Infrastruktur**

Der Gebietsbereich ist mit infrastrukturellen Einrichtungen durch die Nahelage zum Hauptbahnhof und zum öffentlichen Verkehr gut erschlossen.

Versorgungen des täglichen Bedarfs befinden sich im Umkreis von ca. 400m Entfernung im Bereich der Alten Poststraße bzw. sollen auf dem Baufeld Süd untergebracht werden (Versorgungszentrum/Smart Center).

Nächstgelegene Schulen:

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

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

Nächstgelegener Kindergarten:

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

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

Hinweis:

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

- **Erschließung/Verkehr (MIV, ÖV – Entfernung Haltestellen+Takt, Rad- Fußwege)**

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Waagner-Biro-Straße.

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

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

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

Im Gemeinderat vom 19. Juni 2015 (GZ.: A10/BD 031761/2014/0003 Straßenbahnanbindung Smart City Project Graz Mitte – Waagner Biro Straße Planungsphase) wurde die Einreichplanung/Eisenbahnrechtliche Genehmigung (Planungsbeschluss) der zukünftigen Straßenbahnanbindung von der Daungasse zur Peter-Tunner-Gasse beauftragt. Am 9. Mai 2019 erfolgte im Grazer Gemeinderat die Beschlussfassung der Projektgenehmigung und somit Budgetierung der Straßenbahnanbindung Smart City (GZ.: A8 – 119719/2018-15). Die Inbetriebnahme der Straßenbahnverlängerung ist mit Ende 2021 geplant.

- **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur voll erschlossen.

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

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

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

4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 und 9 der VO)

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

Zu § 2 Bauungsweise

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

Zu § 3 Bauungsgrad, Bebauungsdichte

Im Planwerk ist die maximal zulässige Bebauungsdichte vermerkt.

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

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

Tabelle 1: Übersicht der Bebauungsdichte für das Planungsareal

Die Überschreitung der in der im 4.0 Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Dichte von 1,4 begründet sich in den festgehaltenen Smart City Qualitäten und Maßnahmen der Umsetzungsvereinbarung im Bereich Baukultur, Öffentlicher Raum/Grünraum und soziale Nachhaltigkeit zum gegenständlichen Bebauungsplan. Des Weiteren begründen sich die städtebaulichen Parameter aus der geplanten städtebaulichen Schwerpunktsetzung mit gleichzeitiger Freihaltung von möglichst viel Freiraum am Planungsareal, durch welches das Projekt dem Raumordnungsgrundsatz des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden und der guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung (hingewiesen wird auch auf die

geplanten Verkehrsmaßnahmen) und dem Vorhandensein bzw. der Planung von öffentlichen und privatgewerblichen Versorgungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung entspricht. Die Unterbringung der PKW Stellplätze erfolgt in einer Tiefgarage. Die U-förmige straßenbegleitende Bebauung ermöglicht einen ruhigen durchgrünten Innenhof, woraus sich die Festlegung eines Bebauungsgrades von 0,66 ergibt.

Zu § 4 Baugrenzl原因en, Baufluchtlinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch Bauflucht- und Baugrenzl原因en festgelegt. Es wurde aber darauf geachtet, dass die Baugrenzl原因en und Baufluchtlinien so festgelegt werden, dass innerhalb der Grenzen auch eine sinnvolle zukünftige Bebauung möglich ist. Auch für die zukünftige Bauung müssen sinnvolle Trakttiefen, Erschließungssysteme, Belichtung und Beschattung, Fluchtwegl原因en, etc. berücksichtigt werden. Ebenfalls ist auf einen sparsamen Flächenverbrauch, einen sinnvollen Zuschnitt der Rest- und Freiflächen zu berücksichtigen.

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

Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Dächer

Im Plan und in der Verordnung ist die maximale Anzahl der Geschoße (5G, 6G) geregelt. Die maximal möglichen Gebäudehöhen von 18,50m (5G) und von 21,50m (6G) orientieren sich an den Vorgaben des Rahmenplanes und bleiben in weiten Teilen unterhalb der im Rahmenplan vorgesehenen Gebäudehöhen. Die straßenbegleitende Bebauung entlang der Dreierschützengasse weist maximal 6 Geschosse auf. Entlang der Waldertgasse erfolgt eine Höhenstaffelung, sodass dieser Baukörper maximal 5 Geschosse umfasst. In der Waagner-Biro-Straße erfolgt der Anschluss an den nördlichen Schulcampus mit maximal 5 Geschossen. Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer zu begrünen, wobei die Flächensumme der befestigten Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte auf max. 1/3 der gesamten Dachfläche begrenzt wurden. Ziele dieser Begrenzung sind – in Übereinstimmung mit dem 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes i.d.g.F.- die Verringerung der Aufheizungseffekte, die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduktion der Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche. Zudem wird durch die Vegetationsschicht ein langsames Abfließen der Niederschlagswässer erfolgen, was zuletzt die Aufnahmefähigkeit des gewachsenen Bodens unterstützt. Mit dem Rückversetzen von allfälligen, nutzungsbedingten Haustechnikanlagen gem. § 5 (6) wird die Höhenentwicklung der Anlage beschränkt um die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes zu sichern.

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

Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Durch den Ausschluss von straßenseitigen Laubengängen und der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss sollen städtische Fassaden und funktionsdurchmischte Nutzungen entstehen. Durch die straßenbegleitende Bebauung ergibt sich im Inneren der Baukörper ein privater ruhiger Innenhof.

Zu § 9 Sonstiges

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

Zu § 10 Bestehende Gebäude

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

5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu § 7 der VO)

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

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

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

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

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

Leistungsfähigkeit/Umsetzungsvereinbarung

Zur Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung der neuen Nutzungen und ihres Umfelds am Bebauungsplangebiet im Sinne des Smart City Projektes ist es notwendig, dass von vornherein

der Einklang zwischen der Errichtung der zusätzlichen Nutzungen und den baulichen und betrieblichen Verkehrsmaßnahmen sichergestellt ist. Basierend auf einer weitläufigen über das Projektgebiet hinausgehenden Verkehrsmodellberechnung, sind umfassende Maßnahmen zur Reduktion des MIV erforderlich um einen leistungsfähigen Verkehrsfluss zu erhalten.

Dementsprechende Maßnahmenbündel sind auch im Rahmen dieses gegenständlichen Bebauungsplanes in der Umsetzungsvereinbarung zwischen dem Grundeigentümer sc smart corner gmbh & co kg. und der Stadt Graz geregelt. Diese beinhaltet unter anderem Maßnahmen zur Förderung des Fuß- und Radverkehrs, sowie des Öffentlichen Verkehrs und e-Mobility-Maßnahmen um eine möglichst umweltfreundliche und Kfz-reduzierte Verkehrsmittelnutzung von Beginn an zu erreichen.

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

Zufahrt:

Die Erschließung für den Kfz-Verkehr erfolgt über eine Tiefgarage Zu- und Abfahrt in der Waldertgasse.

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

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

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

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

PKW-Stellplätze

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

Die Stellplatzvorgaben wurden entsprechend § 7 Abs 2 geregelt. Für den Bauplatz wurde der Stellplatzschlüssel mit Wohnnutzfläche je Stellplatz mit Ober- und Untergrenze definiert. Die Stellplätze sind entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplanes in einer Tiefgarage unterzubringen.

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

Fuß- und Fahrradverkehr

Es ist für eine ausreichende Anzahl an Fahrradabstellplätzen zu sorgen.

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

Wohnnutzung: 30 m² Netto-Nutzfläche je Stpl.
Andere Nutzungen: 50 m² Netto-Nutzfläche je Stpl.

Die Abstellanlagen für den Fahrradverkehr sind ebenerdig durch Gebäude überbaut, oder über Fahrradrampen erreichbar, in Gebäuden zu errichten. Entlang der Waagner-Biro-Straße ist die Errichtung eines Radweges geplant.

ÖV-Haltestellen

Für die Erschließung der Smart City ist eine Verbesserung des öffentlichen Verkehrs vorgesehen. Die Straßenbahnlinien 3 und 6 haben in ca. 800m Entfernung in der Laudongasse ihre Endhaltestellen. Über die Nahverkehrsdrehscheibe Grazer Hauptbahnhof in ca. 800m Entfernung sind überregionale Verbindungen vorhanden.

Im Gemeinderat vom 19. Juni 2015 (GZ.: A10/BD 031761/2014/0003 Straßenbahnanbindung Smart City Project Graz Mitte – Waagner Biro Straße Planungsphase) wurde die Einreichplanung/Eisenbahnrechtliche Genehmigung (Planungsbeschluss) der zukünftigen Straßenbahnanbindung beauftragt. Am 9. Mai 2019 erfolgte im Grazer Gemeinderat die Beschlussfassung der Projektgenehmigung und somit Budgetierung der Straßenbahnanbindung Smart City (GZ.: A8 – 119719/2018-15). Die Inbetriebnahme der Straßenbahnverlängerung ist mit Ende 2021 geplant.

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

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

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

6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

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

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

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

Im Planwerk sind Baumpflanzungen vermerkt.

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

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

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

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

Auf dem Bauplatz ist eine kompakte Grünfläche als Spiel- und Bewegungsraum zu errichten. Im Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan vorzulegen um die Inhalte zur Freiflächengestaltung (§ 41 Abs.2 Zif.8 StROG 2010 detaillierte Festlegungen der Grün- und Freiflächen) nachvollziehbar zu machen. Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich.

7. ALLGEMEINES

(siehe dazu §§ 1 und 10 der VO)

- Der 04.28.0 Bebauungsplan „Wagner-Biro-Straße – Dreierschützengasse - Waldertgasse“ besteht aus dem Verordnungstext, der zeichnerischen Darstellung samt Planzeichenerklärung und dem Erläuterungsbericht. Die zeichnerische Darstellung erfolgt im Maßstab 1:500 und auf Basis des digitalen Katasters von Graz.
- Der Plan ist als dreifarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter Farbe und die Festlegungen betreffend die Grüngestaltung in grüner Farbe dargestellt sind.

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

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

Für den Gemeinderat:

DI Bernhard Inninger
(elektronisch unterschrieben)

	Signiert von	Inninger Bernhard
	Zertifikat	CN=Inninger Bernhard,O=Magistrat Graz, L=Graz,ST=Styria,C=AT,
	Datum/Zeit	2019-06-19T10:00:41+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://sign.app.graz.at/signature-verification verifiziert werden.