

## 04.37.0 Bebauungsplan

„Waagner-Biro-Straße – Resselgasse – Plabutscherstraße –  
Peter-Tunner-Gasse“  
IV.Bez., KG 63104 Lend

Graz, 13.11.2025  
Dok: Bebauungsplanung/04.37.0

### Beschluss

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1. Ausgangslage

Auf dem Grundstück Nr. 1201, EZ 569, KG Lend wurde das Bestandsgebäude durch einen Zu- und Umbau durch die Medizinische und Chemische Labordiagnostik Lorenz & Petek GmbH neu genutzt. Für die weitere städtebaulichen Entwicklung eines Neubaus entlang der Waagner-Biro-Straße wurde seitens der Stadtplanung daher ein Bebauungsplan – Entwurf ausgearbeitet, der auch die im Osten befindlichen Grundstücke (auf Baufeld B) umfasst.

Im Planungsgebiet befinden sich noch folgende Liegenschaften: Gst. 1191/3, 1192/1, 1193/1, 1195, 1196, 1197/1, 1198, 1199/1, 1201, 1202/3, alle KG 63104 Lend.

Das Bebauungsplangebiet weist gesamt eine Größe von ca. 7.022m<sup>2</sup> auf.

Gemäß **4.0 Flächenwidmungsplan idgF** der Landeshauptstadt Graz ist dieser Bereich als „Gewerbegebiet“ mit einer Bebauungsdichte von 0,5-1,5 ausgewiesen und sehr kleine Teilflächen als „Verkehrsfläche“, die nunmehr durch den vorliegenden Bebauungsplan - Entwurf bereinigt wurden.

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

Gemäß dem Entwicklungsplan des **4.0 Stadtentwicklungskonzeptes idgF** liegt das Planungsareal im Bereich Gewerbe und Mischgebiet „Industrie, Gewerbe/Wohnen hoher Dichte“.

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen folgende Vorplanungen vor.

- Einreichplanung Medizinische und Chemische Labordiagnostik Lorenz & Petek GmbH; Grundstück Nr. 1201, EZ 569, KG Lend (Baubewilligung vom 21.05.2024)
- Ideenwettbewerb Öffentlicher Raum Smart City Waagner Biro (2018)
- Bebauungsstudie Architekten KFR ZT GesmbH (2024/25)

Das Gebiet, in dem das Bebauungsplangebiet liegt, ist im Norden von der Resselgasse, im Osten von der Plabutscherstraße, im Süden von der Peter-Tunner-Gasse und im Westen von der Waagner-Biro-Straße begrenzt.

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

Entsprechend den Festlegungen in den übergeordneten Planungsinstrumenten wird im gegenständlichen Planungsbereich die Errichtung einer maximal fünfgeschossigen Bebauung (Festlegung der geschlossenen und gekuppelten Bauweise) ermöglicht. Im Übergangsbereich zur Resselgasse sind maximal dreigeschossige Bauungen möglich. Gemäß der Festlegung im 4.0 Flächenwidmungsplan sind nur gewerbliche Nutzungen möglich.

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden und Gebäudeteilen außerhalb der für die Bebauung bestimmten Flächen ausschließlich Umbauten und Instandhaltungen zulässig. Ein Ziel des Bebauungsplans ist die zukünftige Entsiegelung und Erhöhung des Grünflächenanteils.

Es ist die langfristige Intention, die Baumassen entlang der Straßenzüge in der Waagner-Biro-Straße, Plabutscherstraße und Peter-Tunner-Gasse zu konzentrieren. Dadurch kann ein durchgründer und beruhigter Innenhof ermöglicht werden.

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

## **2. Verfahren**

Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wurde in der Sitzung am 27. Mai 2025 über die beabsichtigte Auflage des 04.37.0 Bebauungsplan Entwurfes „Waagner-Biro-Straße – Resselgasse – Plabutscherstraße – Peter-Tunner-Gasse“ informiert.

Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 40 Abs 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 18. Juni 2025.

### **AUFLAGE**

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Planungsgebiet liegenden Grundstücke wurden angehört und der Bebauungsplan über 8 Wochen, in der Zeit vom 19. Juni 2025 bis zum 14. August 2025 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde am 07. Juli 2025 in der Greenbox West, Eggenberger Allee 31, 8020 Graz durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 19. Juni 2025 bis 14. August 2025 langten 4 Einwendungen und 2 Stellungnahmen im Stadtplanungsamt ein.

### **Änderungen gegenüber Auflageentwurf**

Bezüglich der Einwendungserledigung hat sich der 04.37.0 Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

Die Änderungen wurden rot markiert.

### **VERORDNUNG**

Änderung des aktuellen Landesgesetzblattes

Die Änderungen wurden in rot markiert:

#### **§ 2 BEBAUUNGSWEISEN, NUTZUNGEN**

- (1) Baufeld A: geschlossene, gekuppelte und offene Bauweise
- Baufeld B: geschlossene und gekuppelte Bauweise
- ~~(2) — Wohnnutzungen sind unzulässig~~

### § 3 BAUFELDER, BEBAUUNGSDICHTE, BEBAUUNGSGRAD

- (3) Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der bebauten und überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert.
- (4) Der Bebauungsgrad wird wie folgt festgelegt:
- Baufeld A Grundstück 1201: höchstens 0,62
  - Baufeld B:
    - Grundstück 11958: höchstens 0,68
    - Grundstück 1196: höchstens 0,69
    - Grundstück 1195: höchstens 0,84
    - Grundstück 1192/1: höchstens 0,47
    - Grundstück 1193/1: höchstens 0,59
    - Grundstück 1191/3: höchstens 0,63

### § 7 PKW-ABSTELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE, PLATZFLÄCHEN

- (2) Die P~~kw~~-KW- Abstellplätze gemäß Abs.1 können auch außerhalb des jeweiligen Baufeldes, jedoch innerhalb des Gültigkeitsbereiches des Bebauungsplanes angeordnet werden.
- (4) Bei einer Bauplatzgröße von weniger als 1.000 m<sup>2</sup> entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Abstellplätzen gem. § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes

### § 8 FREIFLÄCHEN, GRÜNGESTALTUNG, ÖFFENTLICHE PARKANLAGE

- (1) Im Bauverfahren muss der Nachweis der Bodenversiegelung Grades der Bodenversiegelung in Anwendung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden.

### PLANWERK

Im Plan wurde die Abgrenzung des möglichen zweigeschossigen Gebäudeteiles in der Waagner-Biro-Straße am Baufeld A abgeändert.

Die Grenze (blaue Linie) für Tiefgarangrenze und unterirdische Bauteile wurde am Baufeld A abgeändert.

Im Bereich des Baufeld B wurde die Zone der Überbauung (Durchgang-Durchfahrtslicht mind. 4,50m in der Peter-Tunner-Gasse verkleinert.

### ERLÄUTERUNGSBERICHT

Es wurden entsprechende weiterführende Ergänzungen und Erläuterungen vorgenommen.

### 3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Graz, im Bezirk Lend. Das Gebiet ist im Norden von der Resselgasse, im Osten von der Plabutscherstraße, im Süden von der Peter-Tunner-Gasse und im Westen von der Waagner-Biro-Straße begrenzt.

Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 7.022m<sup>2</sup> brutto auf.



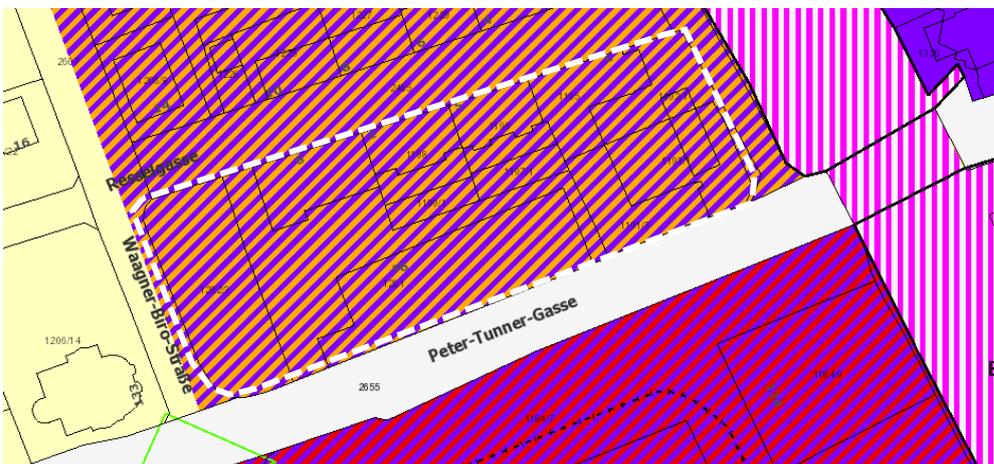
Luftbild 1 (2024):  
Auszug aus den  
Geo-Daten-Graz  
© Stadtvermessung  
Graz.

Die rote Umrandung  
markiert das  
Bebauungsplan-gebiet.

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF): (bzw. 4.08 Stadtentwicklungskonzept, Rechtskraft 8. Mai 2025)

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF im Funktionsbereich Gewerbe und Mischgebiet „Industrie, Gewerbe/Wohnen hoher Dichte“



Auszug aus dem  
Entwicklungsplan des  
4.0 Stadtentwicklungs-  
konzeptes (idgF).

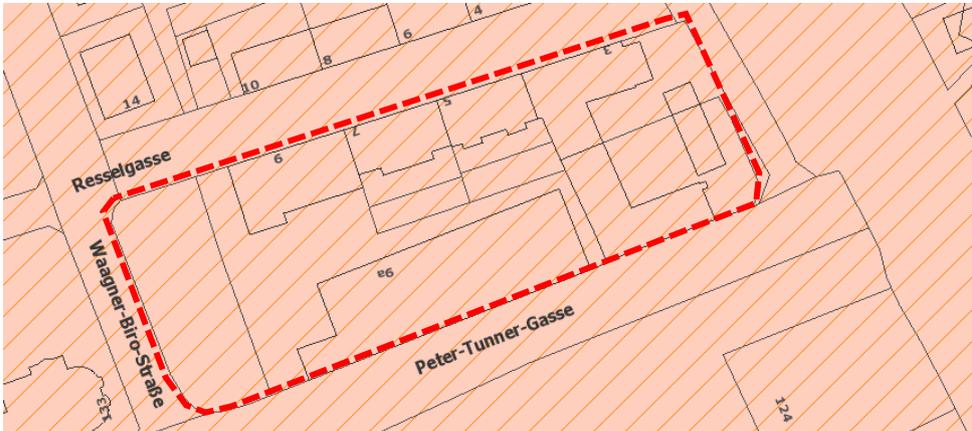
Die weiße Umrandung  
markiert das  
Bebauungsplan-gebiet.

**§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) Festlegung 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.
- sowie ergänzend gemäß 4.08 Stadtentwicklungskonzept – 8. Änderung (Rechtskraft 8. Mai 2025):
- (4) Verbesserung des Kleinklimas durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen

## Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

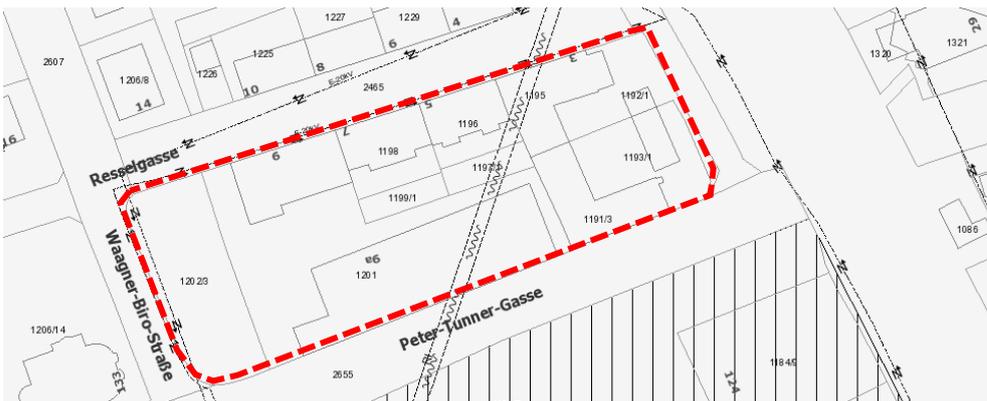
- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogramm „REPRO“ (Deckplan 1):  
Lage innerhalb der Kernstadt  
Lage innerhalb der Vorrangzone für Siedlungsentwicklung gem. REPRO



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):



Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes (idgF).

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Richtfunkstrecke.

- Verkehr (Deckplan 3): 4.08 STEK Teil B, Beschluss 16. Oktober 2025 – noch nicht rechtskräftig



Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.08 Teil B Stadtentwicklungskonzeptes noch nicht rechtskräftig

Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Kategorie 1 (300m Radius-Luftlinie):

„Innerstädtische Bedienqualität“

Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln durch die Straßenbahnlinie 6 ist als sehr gut anzusehen.

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam, bzw. 4.08 Stadtentwicklungskonzept, Rechtskraft 8. Mai 2025.)

„Blockrandbebauung/Betriebsgebiete“ im Teilraum Nr. 16 (Göstinger Tal)

Charakteristik Betriebsgebiete:

mehrgeschossige oft großflächige Bauungen für Produktion, Gewerbe, Handel oder Dienstleistungen; oft ergänzt durch flächige Nutzungen für Parkierungen, Manipulation, Lagerungen o.ä.; durch Gestaltung der Freiräume und Grünausstattung erfolgt die Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.

Festlegungen innerhalb des Bereichstyps bzw. Teilraumes

- Rahmen der Geschossanzahl: –
- Bauungsweise: -
- Lage zur Straße: Abgerückt, straßenbegleitend
- Funktionsdurchmischung: -
- Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.: Erhalt und Ausbau von straßenbegleitenden Baumpflanzungen; Ausbildung von grünen Rändern
- Zulässige Formen der Parkierung: Tief- oder Hochgaragen, zusätzliche Stellplätze im Bereich von Abstellflächen im Freien nur in untergeordneter Anzahl und mit entsprechender Begrünung
- Sonstige Festlegungen: -

Gestaltung von Werbeanlagen in Abhängigkeit zum Bereichstyp Betriebsgebiete:

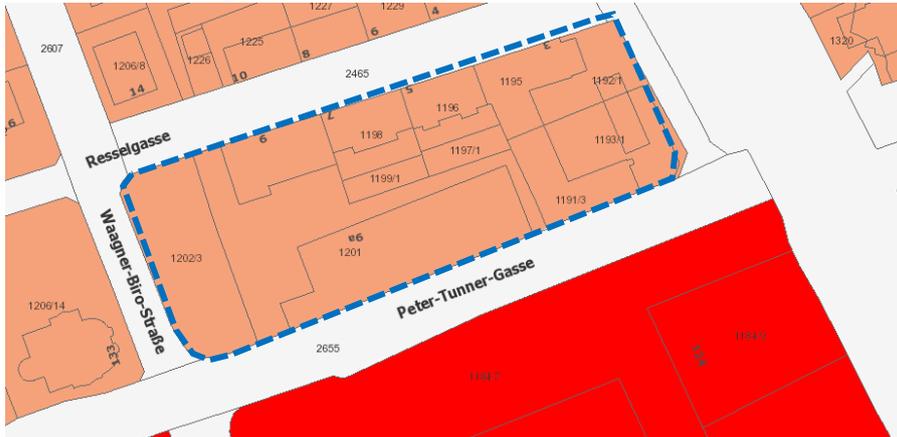
Bereichstypen	Größe					Höhe				Abstand zur Straße			
	Schriftzüge	Kleinformat	Kleinformat	Großformat	Überformat	Max. Oberkante 2,50 m	Parapethöhe 1. OG bzw. Max. Oberkante 5,00 m	Höhenbeschränkung lt. Höhenprofil **	Dachwerbung h = max. 3,50 m	Am Gebäude montiert	Abstand 0,0 - 2,0 m	entfällt	Abstand lt. Höhenprofil**
10. Betriebsgebiete	+	+	+	+	+			+	+	+			± <sup>3)</sup>

<sup>3)</sup> Ausgenommen Plakatwechsler mit einer lichten Höhe von min. 2,50 m

### Karten zum 1.0 Räumlichen Leitbild:

- Karte 3 – Offene Erschließung:  
Ausschluss von straßenseitigen Laubengängerschließungen

### Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:



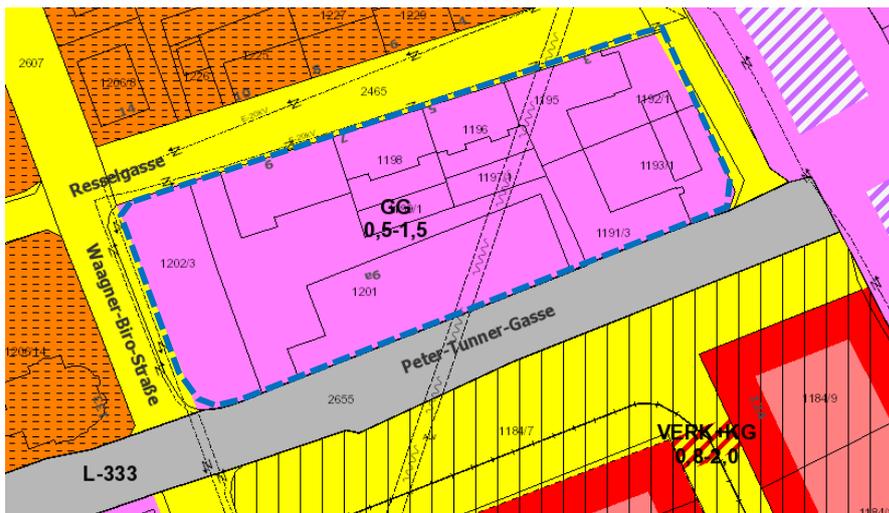
Auszug aus dem  
Kommunalen Energie  
Konzept 2017 (KEK).

Die blaue Umrandung  
markiert das  
Bebauungsplan-gebiet.

Gemäß Kommunales Energiekonzept (KEK) liegt das Planungsgebiet innerhalb des Mittel-  
langfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (ab ca. 2025).

### Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Planungsgebiet liegt gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im  
„Gewerbegebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,5- 1,5. Entlang der Waagner-Biro-Straße  
und der Plabutscherstraße sind Verkehrsflächen (Verbreiterung) ausgewiesen.



Auszug aus dem 4.0  
Flächenwidmungs-plan  
(idGF).

Die blaue Umrandung  
markiert das  
Bebauungsplan-gebiet.

### Hinweis:

Im Planungsgebiet ist der Verlauf einer Richtfunkstrecke ersichtlich gemacht.

### Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):  
Bebauungsplan erforderlich.



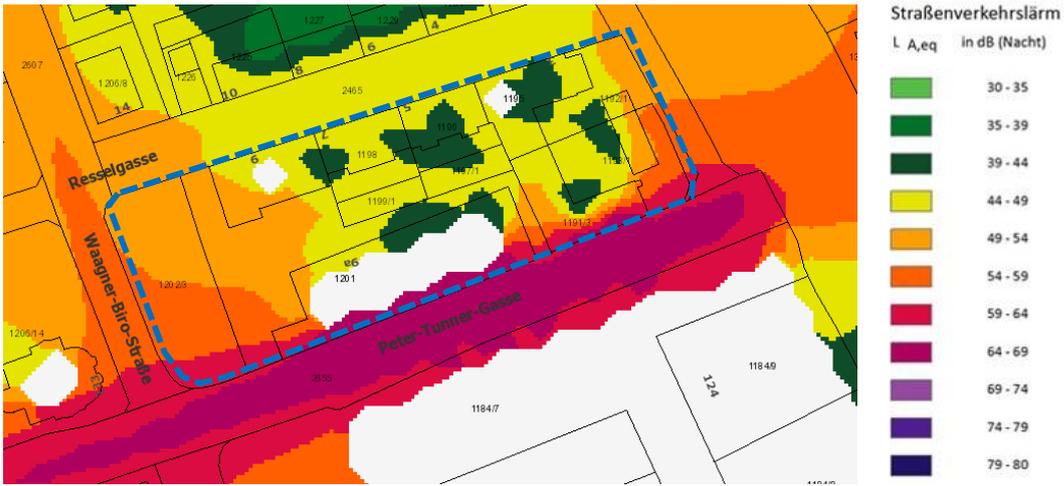
Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

- Beschränkungen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) gem. § 30(7) StROG 2010 idgF LGBl Nr. 73/2023 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:  
Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.  
Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.  
Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches.
- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinerverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan) bzw. Abteilung 14 der Stmk. Landesregierung (2D-Untersuchung):  
Im 4.0 Flächenwidmungsplan wird unter § 12 Sanierungsgebiete – Gefahrenzonen – Hochwasser festgelegt, „dass jene Baulandflächen, die gemäß dem Deckplan 3 innerhalb der Anschlaglinien eines Hochwasserereignisses HQ30 und HQ100 bzw. in einer gelben Gefahrenzone liegen als Sanierungsgebiet - Hochwasser (HW) gelten; [...]“  
Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Sanierungsgebietes Gefahrenzonen-Hochwasser.

### Karten zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):

- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):  
Das Planungsgebiet liegt im kommunalen Entsorgungsbereich.
- Verkehrslärmkataster – Straße/Nacht (Karte 2A):



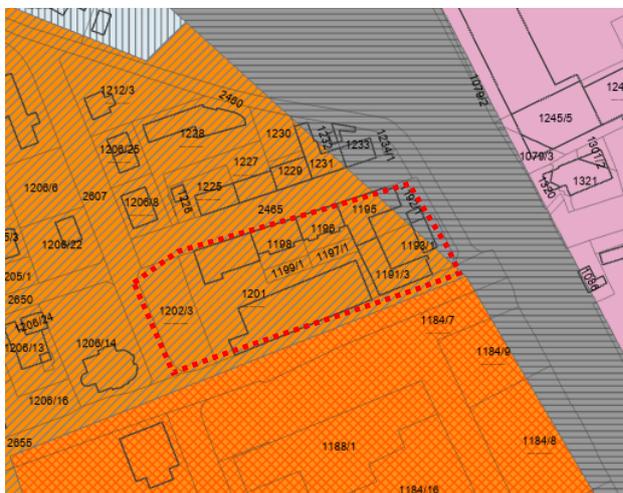
Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idGF). Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- Verkehrslärmkataster – Flug/Bahn (Karte 2B):



Auszug aus der Karte 2B zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idGF). Die blaue Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Stadtklimaanalyse (2024):



Auszug Karte der planerischen Hinweise. Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

5c Gartenstadt mit Anpassungen an Baukörperstrukturen im W	
Klasse	5c Gartenstadt mit Anpassungen an Baukörperstrukturen im W
Beschreibung	Gartenstadt Nordwest mit Murtalauswindeneinfluss, mäßige Überwärmung, nebelarm
Empfehlung	Gebäudeorientierung Nord-West / Süd-Ost Ausrichtung beachten, Bäume pflanzen

Sicherheitsstadtkarte Belastungskategorien: Bombenblindgängerkataster der Stadt Graz:

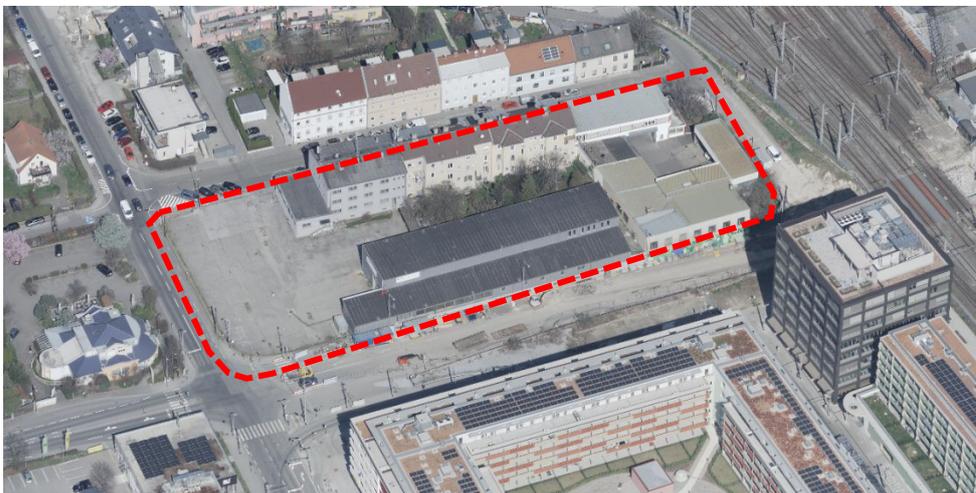
Das Planungsgebiet liegt innerhalb der roten Zone.  
Rote Zone: hier ist mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln zu rechnen.

- **Situierung und Umgebung**

Großräumige Lage:

Das Planungsgebiet liegt rund 2,5 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. 1.500 m weiter südlich. Südlich des Planungsgebietes befindet sich das Smart City Quartier mit zahlreichen Einrichtungen (Schulen, Geschäften, Dienstleistungen, Helmut List Halle, etc.).

Die städtebauliche Struktur des umliegenden Gebietsbereiches wird durch Geschoßwohnbauten, Bürogebäuden und Einfamilienhausbauten geprägt. Im Gebietsbereich sind straßenbegleitende mehrgeschossige Bebauungen, aber auch kleinteilig strukturierte ein- bis zweigeschossige zu Wohnzwecke genutzte Gebäude vorhanden.



Luftbild 2 (2024):  
Auszug aus den  
Geo-Daten-Graz  
© Stadtvermessung  
Graz.

Blick in Richtung  
Norden.

Die rote Umrandung  
markiert das  
Bebauungsplan-gebiet.

Kleinräumige Umgebung:

Im Norden:

Entlang der Resselgasse befinden sich in teilweiser geschlossener Bebauungsweise 2- bis 3-geschossige Gebäude.



Abbildung 1:  
Resselgasse/Wagner-Biro-Straße, Wohnbau  
Blick Richtung Norden



Abbildung 2:  
Resselgasse, Wohnbebauungen  
Blick Richtung Nordwesten

Im Osten:

Das Planungsgebiet grenzt im Osten an die Plabutscherstraße (Sackgasse in Richtung Peter-Tunner-Gasse) und in weiterer Folge an die Bahntrasse der Südbahnstrecke.



Abbildung 3:  
Resselgasse/Plabutscherstraße, Bebauung Korbuly  
Blick Richtung Südwesten



Abbildung 4:  
Plabutscherstraße, Bebauung Korbuly  
Blick Richtung Westen



Abbildung 5:  
Blick auf die Bebauung Korbuly und Smart Tower und  
Plabutscherstraße (Sackgasse)/Peter-Tunner-Gasse  
Blick Richtung Süden



Abbildung 6:  
Blick auf die Bebauung Korbuly (Niveau Peter-Tunner-Gasse)  
Blick Richtung Nordwesten

Im Süden:

Südlich an das Planungsgebiet (gegenüberliegend) befindet sich die Endhaltestelle (entlang der Peter-Tunner-Gasse) der Straßenbahnlinie 6 und die Bebauungen der Smart City an. Die Gebäude der angrenzenden Smart City weisen dabei 6 bis 8 Geschosse auf. Südwestlich des Planungsgebietes befinden sich noch gewerbliche Einrichtungen, wobei die Gebäude 1 bis 2 Geschosse aufweisen.



Abbildung 7:  
Blick auf die Endhaltestelle Smart City/Peter-Tunner-Gasse Straßenbahnlinie 6 und Bebauung Smart Quadrat und Smart Tower  
Blick Richtung Südosten



Abbildung 8:  
Blick auf die die gewerblichen Bebauungen  
Blick Richtung Südwesten

### Im Westen:

Westlich wird das Bebauungsplangebiet von lockerer Bebauung durch Einfamilienhäuser und einer gastgewerblichen Einrichtung begleitet.



Abbildung 9:  
Übergangsbereich Resselgasse/Waagner-Biro-Straße  
Blick Richtung Westen



Abbildung 10:  
Gastgewerbliche Einrichtung Kreuzungsbereich Waagner-Biro-Straße/Peter-Tunner-Gasse  
Blick Richtung Südwesten

- **Topografie**

Das Planungsgebiet ist gemäß der Luftbildauswertung in Richtung Bahntrasse/Unterführung Peter-Tunner-Gasse fallend.

- **Baumbestand**

Es weist eine geringe Bestockung mit Laub- und Nadelbäumen im Bereich des bestehenden Innenhofes sowie des Straßendamms in der Plabutscherstraße auf.  
Es gilt die Grazer Baumschutzverordnung.

- **Gebäudebestand**

Am Areal befinden sich bestehende Gebäude bzw. ein Gebäude im Zu- und Umbau.  
Bestehende Gebäude:

Resselgasse 9; 1–3-geschossiges Gebäude – bereits im Bau befindlich  
 Resselgasse 7; 2-geschossiges Gebäude mit Gauben  
 Resselgasse 5; 2-geschossiges Gebäude mit Gauben  
 Resselgasse 3; 2-geschossiges Gebäude bzw. 1-geschossige Lagerhalle  
 Resselgasse 9a; 1–4-geschossige Gebäude - bereits als Zu- und Umbau im Bau



Abbildung 11:  
 Blick auf die Bebauung Korbuly und Zu- und Umbau (im Bau befindlich) Bebauung Lorenz & Petek in Richtung Nordwesten



Abbildung 12:  
 Blick auf die Bebauungen Resselgasse in Richtung Südosten



Abbildung 13:  
 Blick auf die Kreuzung Resselgasse/Wagner-Biro-Straße in Richtung Südosten



Abbildung 14:  
 Blick auf die Bebauung Korbuly in Richtung Süden

- **Umwelteinflüsse, Lärm**

Von der Peter-Tunner-Gasse bzw. Wagner-Biro-Straße und von der Bahntrasse der Südbahnstrecke sind Lärmemissionen ausgehend.

- **Infrastruktur**

Der Gebietsbereich ist durch die infrastrukturellen Einrichtungen sehr gut erschlossen.

Kinderbetreuungseinrichtungen:

- WIKI Kinderkrippe und Kindergarten, Wagner-Biro-Straße 69a, Entfernung ca. 800 m
- WIKI Kinderkrippe und Kindergarten, Plabutscherstraße 19, Entfernung ca. 70m
- GiP Kindergarten Cool City, Wagner-Biro-Straße 111, Entfernung ca. 300 m
- Kindergarten Verein Piccolino, Resselgasse 19, Entfernung ca. 70 m

#### Schulen und Horte:

- Volksschule Graz-Leopoldinum, Waagner Biro-Straße 99, Entfernung ca. 350 m
- Mittelschule und Polytechnische Schule Smart City, Waagner-Biro-Straße 99, Entfernung ca. 350m (Im Bau)
- BORG Dreierschützengasse, Dreierschützengasse 15, Entfernung ca. 500 m

#### Fachhochschulen/Universitäten:

- FH Joanneum, Eggenberger Allee/Alte Poststraße, Entfernung ca. 2.000 m

#### Sozialeinrichtungen:

- Trainingswohnung für Menschen mit Behinderung, Waldertgasse 11, Entfernung ca. 200 m
- Gesundheitszentrum – Lendarztpraxis, Waagner-Biro-Straße 128, Entfernung ca. 50m
- Sozialamt – Sozialarbeit, Laudongasse 18, Entfernung ca. 1.550m
- UKH Graz, Göstinger Straße 24, Entfernung ca. 800m
- vor.ort Stadtteilmanagement, Waagner-Biro-Straße 120, Entfernung ca. 200m

#### Dienstleistung und Handel:

- HOFER KG, Waagner-Biro-Straße 118, Entfernung ca. 150 m
- BILLA Markt, Waagner-Biro-Straße 132, Entfernung ca. 30 m
- SPAR Supermarkt, Waagner-Biro-Straße 84, Entfernung ca. 450 m

#### • **Erschließung/Verkehr**

Das Planungsgebiet ist an die Resselgasse angebunden und grenzt westlich an die Waagner-Biro-Straße, südlich an die Peter-Tunner-Gasse und östlich an die Plabutscherstraße an.

#### Öffentlicher Verkehr:

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist innerhalb eines 100 m Radius gegeben.

Kategorie 1: (300m Radius-Luftlinie zur Haltestelle):

„Innerstädtische Bedienqualität“

Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.

- Straßenbahnlinie 6, Haltestelle Smart City/Peter-Tunner-Gasse, ca. 7Minuten Takt, inkl. Abend- und Wochenendverkehr

#### MIV (motorisierter Individualverkehr)

Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Resselgasse und dann in weiterer Folge über die Waagner-Biro-Straße.

#### Radverkehr / Fußwege

Das Bebauungsplangebiet ist an Gehsteige sowie an Radwegen/Radfahrestreifen angebunden.

#### • **Ver- und Entsorgung**

Der Gebietsbereich ist voll erschlossen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer hat über das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.

Die Dach- und Oberflächenwässer dürfen nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden und sind über ein gesondertes Regenwasserentsorgungssystem abzuleiten.

Oberflächenwässer sind auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen bzw. entsprechender vertraglicher Regelungen.

#### Entsorgung Abfall:

Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 8 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen/Metallverpackungen und Alttextilien) getrennt gesammelt.

Unabhängig von der Nutzung der Liegenschaft (Wohnbau, gemischte Nutzung, Gewerbenutzung) sind für die anfallenden Abfälle entsprechend des Aufkommens ausreichend große Sammelstellen (Müllräume, Müllplätze) auf der Liegenschaft vorzusehen.

Eine ungehinderte Zufahrt mit den Abfallsammelfahrzeugen (3 Achs – LKW) zu den Aufstellplätzen der Sammelbehälter ist jedenfalls sicherzustellen. Die detaillierten örtlichen Erfordernisse sind mit der von der Stadt zur Durchführung der Sammlung beauftragten Holding Graz abzustimmen.

Informationen zur Abfallsammlung finden Sie unter:

<https://www.holding-graz.at/abfall/kundinnenservice/bauherreninfo.html>

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Planungsgebiet innerhalb des Mittel- langfristige geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (ab ca. 2025).

#### **4. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG**

(siehe dazu §§2-6, 9 und 10 der VO)

Der Gültigkeitsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes liegt im Nahbereich des Stadtentwicklungsgebietes Smart City Waagner Biro. Dieses stellt neben Graz Reininghaus eines der wichtigsten Konversionsgebiete innerhalb des Grazer Stadtgebietes dar. Mit dem Entwicklungsgebiet Smart City wurden nunmehr viele Vorarbeiten der öffentlichen Hand zur Aufwertung des Standortes geleistet – so ist beispielsweise seit November 2021 die Straßenbahnlinie Smart City in Betrieb, die neue Volksschule Leopoldinum wurde bereits im September 2019 eröffnet. Es ist zu erwarten, dass sich mittelfristig auch der gegenständliche Bereich dynamisch entwickelt. Zur Sicherstellung einer geordneten Siedlungsentwicklung und der Fortführung der hohen städtebaulichen Qualität wurde für das Planungsgebiet die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplanes festgelegt. Diese soll eine hochwertige Entwicklung in guter Abstimmung sowohl mit den Beständen (bereits im Bau befindlicher Zu- und Umbau entlang der Peter-Tunner-Gasse), als auch mit den neuen geplanten Entwicklungen ermöglichen. Derart können die Flächen einen wertvollen Beitrag zum neuen Stadtteil leisten. Da das Gebiet als Gewerbegebiet laut 4.0 Flächenwidmungsplan gewidmet ist, ist von gewerblichen Nutzungen und Büronutzung auszugehen.

Für den gesamten Planungsgebiet wurde von Architekten KFR ZT GesmbH in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt eine Bebauungsstudie als Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes durchgeführt. In der nachfolgenden Abbildung ist das künftige städtebauliche Gesamtkonzept abgebildet.

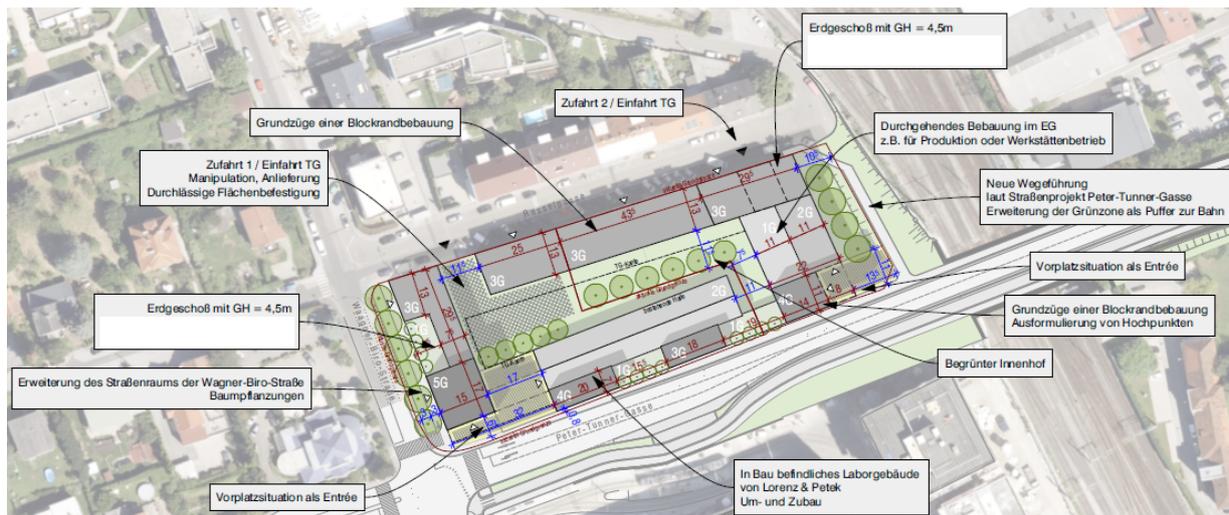


Abbildung: Städtebauliches Gesamtgestaltungskonzept



3D Baumassenmodell – Blick Richtung Nordost

### Zu § 2 Bebauungsweisen

Als Bebauungsweise für Baufeld A wurde die geschlossene, gekuppelte und offene und für Baufeld B die geschlossene und gekuppelte Bebauung festgelegt. Die getroffenen Festlegungen zur Bebauungsweise zielen darauf ab, möglichst geschlossene Gebäudefronten als lärmabschirmende Bebauung gegenüber den Straßenzügen und Bahntrasse umzusetzen.

Die Nutzung im gegenständlichen Bebauungsplangebiet ist laut 4.0 Flächenwidmungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Somit können Betriebe und Anlagen, Verwaltungsgebäude, Handelsbetriebe, etc. errichtet werden, jedoch sind bei Neubauten keine Wohnnutzungen zulässig.

### Zu § 3 Baufelder, Bebauungsdichte, Bebauungsgrad

Es wurden zwei Baufelder, Baufeld A und Baufeld B, festgelegt.

Der Bebauungsgrad wurde für die jeweiligen Grundstücke der Baufelder A und B fixiert. Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert. Die überbaute Fläche wird definiert durch ein Gebäude, Teile des Gebäudes und bauliche Anlagen, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden. Das maximale Ausmaß des Bebauungsgrades wird durch die Baugrenz- und Baufuchtlinien bestimmt. Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der überbauten Fläche zur Baufeldfläche definiert. Die überbaute Fläche wird definiert durch ein Gebäude, Teile des Gebäudes und bauliche Anlagen, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden. Das maximale Ausmaß des Bebauungsgrades wird durch die Baugrenz- und Baufuchtlinien bestimmt. Ein Ziel des Bebauungsplans ist die künftige Hoffreihaltung und die Schaffung eines durchgrünten Innenhof, und damit die Beschränkung der

Bodenversiegelung. Der Bebauungsgrad wurde aus diesem Grund für jene Grundstücke ausgewiesen, die im Bestand Gebäude ausweisen und daher außerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien liegen. Die Bebauungsdichte wird im Hinblick auf einen flächenschonenden Umgang mit dem Bauland sowie zur Umsetzung der großräumigen städtebaulichen Zielsetzungen für das Baufeld A mit min. 0,8 bis max. 1,60 und für das Baufeld B mit min. 0,8 bis max. 1,52 definiert. Die Erhöhung der Mindestbebauungsdichte wurde hierbei zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung einer lärmabschirmenden Bebauung mit einer Mindesthöhe von 2-3 Geschossen vorgenommen. Durch diese Festlegungen kann beispielsweise mit einer zweigeschossigen Bebauung mit einem Bebauungsgrad von 0,40 die Mindestbebauungsdichte von 0,8 bereits erzielt werden. Die geringfügige Überschreitung der Bebauungsdichte auf beiden Baufeldern ergibt sich durch Abtretungsflächen (Baufeld A ca. 255m<sup>2</sup> und Baufeld B ca. 25m<sup>2</sup>) für Infrastrukturflächen (Gehweg, Grünraum, etc.)

#### Zu § 4 Baugrenzlinien, Baufluchtlinien, Höhenzonierungslinien

Die Verteilung der Baumassen wird durch die Bauflucht- und Baugrenzlinien, sowie Höhenzonierungslinien festgelegt. Die roten Bauflucht- und Baugrenzlinien sowie Höhenzonierungslinien dienen den oberirdischen Gebäuden, die blau strichlierten Linien stellen das maximal mögliche Ausmaß für Tiefgaragen und unterirdischen Bauteile dar. Es wird auch darauf geachtet, dass innerhalb der Baugrenzlinien eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit wirtschaftlichen Grundrissen sowie adäquatem Freiflächenanteil möglich ist. Die Festlegungen ermöglichen Baukörper mit Gebäudetiefen für Büronutzungen bzw. gemischte Gewerbenutzungen. Unterschreitungen der Gebäude- bzw. Grenzabstände sind innerhalb des Bebauungsplangebietes unter Einhaltung der Bauflucht- und Baugrenzlinien und der Gebäude- und Gesamthöhen möglich, wenn dies entsprechend begründet ist. Dafür ist ein positives städtebauliches Gutachten erforderlich. Die rechtliche Grundlage bildet hierbei das Steiermärkische Baugesetz, § 13 Abstände. Die Gebäude bzw. Grenzabstände sind teilweise im Bestand unterschritten.

#### Zu § 5 Gebäudehöhen, Dächer

Die festgelegten Gebäudehöhen, die eine Höhenstaffelung von Süden nach Norden vorsieht, sollen einen adäquaten städtebaulichen Übergang zwischen dem Stadtentwicklungsgebiet Smart City und der heterogeneren Bebauung im Bereich Resselgasse/Wolkensteingasse bilden. Entlang der Peter-Tunner-Gasse sind unterschiedliche Gebäudehöhen (3G bis 5G) festgelegt, wobei eine maximale Gesamthöhe von 21,00m (5G) zulässig ist. Im Kreuzungsbereich Waagner-Biro-Straße/Peter-Tunner-Gasse ist dabei die maximale Gebäudehöhe von 21,00m als Hochpunkt zulässig. Zwischen dem derzeit im Zu- und Umbau befindlichen Gebäude (Resselgasse 9a) und dem neuen Baukörper entlang der Waagner-Biro-Straße ist eine (halb)öffentliche Platzsituation vorgesehen. Entlang der Resselgasse sind maximale Gesamthöhen von 13,50m zulässig. Durch die straßenbegleitende Bebauung in der Plabutscherstraße wird der „Blockrand“ geschlossen und somit eine Lärmabschirmung gegenüber der Südbahnstrecke erzielt und ein beruhigter Innenhof geschaffen. Aus städtebaulichen und kleinklimatischen Gründen sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 10° zu begrünen. Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme für technische Aufbauten oder Dachterrassen erteilt werden. Intensiv begrünte (auch betretbare) Dachflächen sind hierbei als begrüntes Dach zu werten. Darüber hinaus sind Ausnahmen für Anlagen zur erweiterten Nutzung von Solarenergie nach Maßgabe der mikroklimatischen Auswirkungen zulässig. Ziel dieser Begrenzung ist – in Übereinstimmung mit dem 4.0 des Stadtentwicklungskonzeptes idgF.- 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.

Photovoltaikanlagen und dergleichen sind mit einer Dachbegrünung zu kombinieren und möglichst dachbündig oder flach aufliegend mit genügend Abstand von der Dachkante der Fassade zu errichten.

Technische Aufbauten auf Dächern sind im Hinblick auf gestalterische Aspekte um 2,50 m von der Fassadenkante abzurücken und mit einem Sichtschutz zu verkleiden. Mit dem Rückversetzen von Haustechnikanlagen von der thermischen Fassade gem. § 5 der Verordnung wird die Höhenwirkung der Anlage beschränkt, um die städtebaulich-architektonische Qualität des Erscheinungsbildes zu sichern.

Die lichte Durchgangshöhe wurde im Platzbereich (Waagner-Biro-Straße) mit mind. 3,75m, und in den restlichen Bereichen mit mind. 4,50 m, festgelegt.

Die Festlegung einer Mindestgeschosshöhe von 4,50 m in der Erdgeschosszone dient der Aufwertung und Förderung von urbanen und kommunikativen Nutzungen.

#### Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden

Aus Gründen des Klimaschutzes und vor allem der sommerlichen Aufheizeffekte von dunklen Fassaden, wurde in die Verordnung der Hellbezugswert übernommen. Der Hellbezugswert (HBW) ist ein Maß für die Helligkeit von Oberflächen. Ein Wert von 100 entspricht der Helligkeit einer absolut weißen Oberfläche. Dem entsprechend steht die Null für eine absolut schwarze Oberfläche. Der Hellbezugswert beschreibt den Anteil des auf eine Oberfläche auftreffenden sichtbaren Lichts, der von dieser Oberfläche zurückgeworfen (reflektiert) wird. Diesen Reflexionsgrad einer bestimmten Farbe setzt man in das Verhältnis zwischen dem Schwarzpunkt (Null) und Weißpunkt (100). Der Hellbezugswert gilt für Zu- und Neubauten sowie für Fassadenneugestaltungen (z.B. thermische Sanierungen, Färbelungen usw.).

Die Fassade ist ein gestalteter, oft repräsentativer Teil der sichtbaren Hülle eines Gebäudes. Der Hellbezugswert gilt für alle opake Fassadenbereiche/-materialien, wobei untergeordnete Bauteile abweichen dürfen. Belichtungsflächen (Fenster, Türen, ...) und verglaste Bereiche sind davon ausgenommen. Auch bei mehrschaligen Fassaden ist der Hellbezugswert von allen maßgeblichen Fassadenbauteile einzuhalten. Additive bzw. bewegliche Fassadenteile (Sonnenschutz, Rollos, Jalousien, ...) müssen den festgelegten Hellbezugswert ebenso einhalten.

Des Weiteren wurden für Glasflächenanteile und reflektierende Metallfassaden Festlegungen getroffen. Zusätzlich zum Klimaschutz wurden auch aufgrund möglicher Blendwirkungen großflächige Glasfassaden und reflektierende Metallfassaden oberhalb des Erdgeschosses ausgeschlossen. Mit großflächig ist das Verhältnis zwischen opaken und transparenten Bauteilen (nicht miteinzubeziehen sind Fensteröffnungen) gemeint, bei dem der flächenmäßige Anteil der transparenten Bauteile flächenmäßig über dem der opaken Bauteile liegt. Die gesetzlichen Mindestanforderungen für Belichtungsflächen für Innenräume (Lichteintrittsfläche) sind davon natürlich ausgenommen.

Bezogen auf die Materialität der Fassade wird darauf hingewiesen, dass Compositbaustoffe ebenso klimaschädlich sind wie erdölgenerierte Produkte. Im Sinne eines umweltbewussten Bauens wird an die Verantwortung aller appelliert, ökologisch einwandfreie Lösungen zu realisieren.

Compositbaustoffe und erdölgenerierte Produkte sollen vermieden werden.

Ein Fassadenschnitt ist im Maßstab 1:20 den Einreichunterlagen beizubringen.

#### Zu § 9 Sonstiges

Um die erhöhten Anforderungen an das Ortsbild im Bereich rund um den neuen urbanen Stadtteil Waagner Biro zu erfüllen, sind Werbeanlagen nur im beschränkten Ausmaß zulässig. 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- und Freiräume, um die Erdgeschosszone zu beleben.

Einfriedungen sind ausschließlich in nicht blickdichter Form bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Ausnahmen sind im Falle eines besonderen Verwendungszweckes (z.B. Kindergarten,

zwingende Sicherheitserfordernisse,...) in nicht blickdichter Form zulässig. Die Festlegung zu den Einfriedungen (nicht blickdicht, Höhe maximal 1,50 m) soll hohe, den Ausblick einengende Situationen vermeiden und damit eine visuelle Offenheit in Zusammenhang mit der räumlichen Wirkung sichern.

#### Zu § 10 Bestehende Gebäude

Bei bestehenden Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind ausschließlich Umbauten und Instandhaltungen zulässig. Zubauten und Umnutzungen sind jedoch nicht zulässig.

#### **Grundlagen für die Plandarstellung:**

*„Als Basis für die photogrammetrisch erfassten Daten wurden Luftbilder der Sommer- bzw. Vegetations-Befliegung 2022 verwendet. Unter Berücksichtigung der relevanten Einflussfaktoren bei der räumlichen Orientierung der Bilddaten sowie der erreichbaren Messgenauigkeit verfügen, bei guter Messbarkeit der zu erfassenden Punkte bzw. Informationen, eine mittlere Genauigkeit von  $\pm 10\text{cm}$  in der Lage und  $\pm 20\text{cm}$  in der Höhe.“*

#### **5. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN**

(siehe dazu § 7 der Verordnung)

Das Planungsgebiet wird von den Straßenzügen Waagner-Biro-Straße, Peter-Tunner-Gasse, Resselgasse und Plabutscherstraße begrenzt. Die Zufahrt zu den Bauplätzen erfolgt von der Resselgasse aus und wird in den nachfolgenden Individualverfahren geregelt.

Bereits im Zuge der rechtswirksamen Bebauungspläne in unmittelbaren Nahbereich wurden zahlreiche verkehrstechnische Untersuchungen und einhergehende (bereits umgesetzte) Mobilitätsmaßnahmen gesetzt. So wurden für das gesamte Gebiet (Smart City Graz) umfangreiche Mobilitätsmaßnahmen ausgearbeitet, die auch Entwicklungen des gegenständlichen Bebauungsplanes berücksichtigten. Im Zuge der Bebauungspläne im Nahbereich (04.19.0 Bebauungsplan „Waagner-Biro-Straße – Peter-Tunner-Gasse“; Gemeinderatsbeschluss Dezember 2015, 04.23.0 Bebauungsplan „Waagner-Biro-Straße – Waldertgasse“; Gemeinderatsbeschluss Mai 2016, und 04.28.0 Bebauungsplan „Waagner-Biro-Straße – Dreierschützengasse – Waldertgasse; Gemeinderatsbeschluss Juli 2019) in der unmittelbaren Umgebung wurden restriktive Verkehrsmaßnahmen in den Umsetzungsvereinbarungen zwischen der Stadt Graz und den Eigentümern abgeschlossen. Neben diesen Maßnahmen erfolgten bereits Knotenumbauten und der Bau der Straßenbahnlinie 6 in das Smart City Gebiet.

Für das Planungsgebiet wurden für die qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen Raumes auch entsprechende Straßenquerschnitte festgelegt. Um diese Qualitäten auch im gegenständlichen Bebauungsplangebiet fortführen zu können, erfolgt eine Verbreiterung der Waagner-Biro-Straße wie bereits im südlichen Abschnitt (Entwicklungsgebiet Smart City) für Fuß- und Radinfrastruktur. In folgenden Bereichen sind Abtretungsflächen erforderlich:

- Waagner-Biro-Straße: Verbreiterung (Gehweg, Grünstreifen, etc.) von ca. 6,0 m (3,0m bereits als Verkehrsfläche laut 4.0 Flächenwidmungsplan ausgewiesen)
- Plabutscherstraße: Bereinigung Bestand (Flächen bereits als Verkehrsfläche laut 4.0 Flächenwidmungsplan ausgewiesen)

#### Zu- und Abfahrt:

Die Erschließung für den KFZ-Verkehr für das Planungsgebiet erfolgt über die Resselgasse.

#### PKW-Stellplätze:

Die Stellplätze sind entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplanes in einer Tiefgarage oder innerhalb der Baugrenz- und Baufuchtlinien unterzubringen. Je 70 – 130 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche ist ein PKW-Abstellplatz in Tiefgaragen herzustellen.

Im Baufeld A sind auch maximal 5 PKW-Abstellplätze in freier Aufstellung zulässig, da für das Gebäude Resselgasse 9a bereits eine Baubewilligung (Zu- und Umbau, BAB-147902/2023, mit 8 bewilligten oberirdischen Stellplätzen) vorliegt und im Falle der weiteren Neubebauungen am Baufeld A der Konsens der bewilligten Stellplätze bestehend bleibt.

Seitens der Abteilung für Verkehrsplanung wurde für den gegenständlichen Planungsbereich eine Stellungnahme abgegeben. Diese beinhaltet u.a. Vorgaben hinsichtlich PKW-Stellplatzschlüssel und Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze.

### Fahrrad – Abstellplätze:

Je angefangener 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche ist ein Fahrradabstellplatz herzustellen. Davon sind ca. 15% für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen.

Davon sind ca. 15 % für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen. Mit dem Bezugswert „Nutzfläche“ ist die Begriffsbestimmung gemäß StROG § 2 Abs. 24 bzw. eine analoge Anwendung für sonstige Nutzungen wie beispielsweise Büroflächen gemeint.

Ziel ist die Stärkung des Fahrradverkehrs. Als „Stand der Technik“ wird angestrebt, dass die Abstellplätze möglichst nahe bei den Zu- bzw. Ausgängen (oberirdische Abstellflächen), ebenerdig (fahrend erreichbar), diebstahlhemmend und witterungsgeschützt auszuführen sind. Die Abstellanlagen sollten aufgrund der Länge des Baukörpers aufgeteilt werden, um den Nutzer:innen den kürzest möglichen Weg zu den Abstellanlagen zu bieten.

Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert.

Die Abmessungen und die Ausführungen eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 (siehe Abbildung 1 nachstehend), zu entnehmen.

Abstellanlagen für Fahrräder sind laut Stmk. Baugesetz § 4, Abs. 1 folgend definiert:

**„Abstellanlagen für Fahrräder:** Fahrrad-Abstellplätze mit felgenschonenden Vorrichtungen zum standsicheren Abstellen der Fahrräder und der Möglichkeit zum Absperren des Fahrradrahmens, ...“

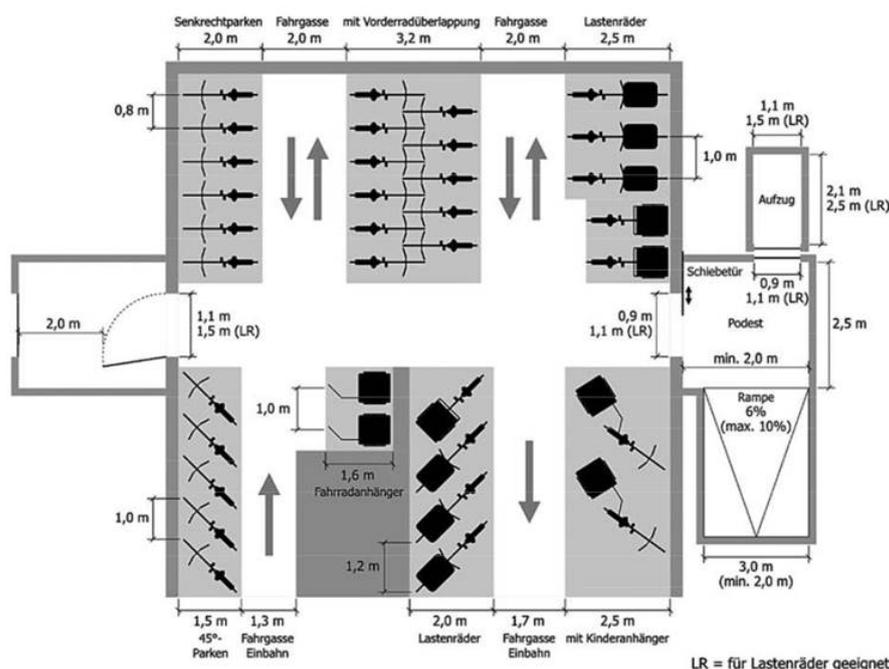


Abbildung: Maße für ebenerdige Fahrradaufstellung und Zufahrten bzw. Zugänge, Vgl.: RVS 03.02.13, S.81

### Platzflächen:

Die in der planerischen Darstellung ausgewiesene Platzfläche dient ausschließlich der fußläufigen Erschließung.

Oberirdische PKW-Abstellplätze auf diesen Platzflächen sind unzulässig.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG**

(siehe dazu § 8 der VO)

Das gegenständliche Bebauungsplangebiet ist teilweise im Bestand (westlichen Bereich) stark versiegelt (ehem. Parkplatz). Durch die städtebauliche Zielsetzung (straßenbegleitende Bebauungen und Ausbildung Blockrandbebauung) erfolgt im Innenbereich des Planungsgebietes eine Entsiegelung und die Schaffung eines beruhigten und mehr durchgrüneten Innenhofes.

Die Freiraumgestaltung nimmt Bezug auf die Zielsetzung einer möglichst geringen Versiegelung und des Erhalts einer möglichst großen Fläche an gewachsenem Boden.

### Baumpflanzungen:

Entlang der östlichen Seite der Waagner-Biro-Straße soll eine Baumreihe mit großkronigen Laubbäumen umgesetzt werden. Diese Bepflanzungsmaßnahmen liegen im künftigen öffentlichen Gut (vor der Straßenfluchtlinie). Entlang der Plabutscherstraße sind ebenfalls großkronige Laubbäume zu pflanzen (innerhalb des Bebauungsplangebietes). Bei Baumpflanzungen sind vor allem die Abstände zum aufgehenden Mauerwerk (bzw. auch zu Auskragungen wie z.B. Erker oder Balkone) zu beachten. Daher gelten in Abhängigkeit von den jeweiligen Baumgrößen folgende Mindestabstände entsprechend den Freiraumplanerischen Standards:

- Großkronige Bäume (1. Ordnung): mind. 9,0 m
- Mittelkronige Bäume (2.Ordnung): mind. 6,0 m
- Kleinkronige Bäume (3. Ordnung): mind. 3,0 m

Im Falle von straßenraumwirksamen mittel- bis großkronigen Bäumen (z.B. Allee) können die Abstände auf mind. 4,5 m reduziert werden.

Die Verlegung von Leitungen im Bereich des Wurzelraumvolumens von Bäumen ist unzulässig. Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat 9 m<sup>2</sup> zu betragen. Baumscheiben sind durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Baumschutzgitter) vor Befahren zu schützen. Der Standraum der Bäume ist in den befestigten Bereichen durch Bewässerungs- bzw. Belüftungseinrichtungen bzw. durch einen sickerfähigen Belag zu sichern. Befestigte Flächen, sind künstlich angelegte Flächen, die so verdichtet werden, dass der überwiegende Teil des Niederschlags nicht durch Sie hindurch versickert können. Sie sind somit ganz oder teilweise wasserundurchlässig. Z.B. asphaltierte, betonierte und gepflasterte Flächen. Sind straßenseitig Entwässerungseinrichtungen notwendig, so sind diese so zu planen, dass sie die Baumstandorte nicht beeinträchtigen. Werden Bäume in Entwässerungsmulden und-gräben errichtet, sind diese auf dammartigen Strukturen zu pflanzen, die ein ebenerdiges Niveau (Dammkrone) von min 6 m<sup>2</sup> aufweisen.

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten in Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung Grünraum und Gewässer immer hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

### Tiefgaragenbegrünung:

Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,0 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken. Für Baumpflanzungen ist die Überdeckung entsprechend den Freiraumplanerischen Standards zu erhöhen. Das Erreichen der geforderten Aufbauhöhen für Baumpflanzungen unter Verwendung von Beton- Körben oder -Ringen kann nicht als adäquater Baumstandort gewertet werden und ist somit nicht zulässig. Bei Pflanzung

von mittel- und großkronigen Bäumen ist die Vegetationsschicht im Bereich der Bäume auf 1,5 m Höhe zu erhöhen. Ein Wurzelraumvolumen von mind. 50,0 m<sup>3</sup> pro Baum ist anzustreben.

#### Oberflächenentwässerung:

Hierzu sind im Zuge der Einreichplanung folgende Rahmenbedingungen bzw. Planungsgrundsätze zu berücksichtigen:

- Die Projektierung, Bemessung sowie technische Ausführung von Maßnahmen der Oberflächenwasserbewirtschaftung hat entsprechend den aktuell gültigen einschlägigen Normen und Richtlinien zu erfolgen.
- Die durch die Bebauung und Erschließung versiegelten Flächen sind möglichst gering zu halten. Grünflächen, Gründächern sowie versickerungsfähigen bzw. offenen Bodenbelägen ist gegenüber befestigten Flächen, sonstigen Dachausbildungen und Asphalt/Betonoberflächen der Vorzug einzuräumen.
- Der Versickerung von unbelasteten Wässern ist gegenüber der Retention und gedrosselten Ableitung der Vorzug einzuräumen.
- Retentionsanlagen sind vorzugsweise oberflächlich und in Kombination mit Grünflächen zu organisieren. Unterirdische Becken sowie Speicherkanäle sollen vermieden werden.
- Bei der Planung der Außenanlagen ist der regelmäßig zu erwartende Überlastfall der städtischen Entsorgungseinrichtungen (Straßenentwässerung, Kanalanlagen, etc.) zu berücksichtigen (Rückstauerebenen!). D.h. das Gebäudeöffnungen, Tiefgaragenzufahrten, etc. immer ausreichend hoch über den angrenzenden Straßenzügen, inneren Erschließungswegen sowie Freiflächen zu liegen kommen müssen.
- Die frühzeitige Einbindung einer hydrologischen Fachplanung (Simulation von Starkregenereignissen im Planungsgebiet) wird empfohlen.
- Für die Bemessung der Oberflächenentwässerung sowie Betrachtung des Überlastfalles wird die hydraulische Simulation eines 100-jährlichen Starkregenereignisses im Bebauungsplangebiet empfohlen.

#### Außenanlageplan:

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. Im Außenanlagenplan sind folgende Inhalte zur Frei- und Grünflächengestaltung darzustellen: Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Fläche (z.B. Tiefgaragen), Höhe der Tiefgaragenüberdeckung, Art und Umfang der Dachbegrünung, Art und Umfang der Vertikalbegrünung, Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen und Ersichtlichmachung der Leitungsführungen und Entwässerungseinrichtungen. Die Bestandsbäume und Neupflanzungen sind mit der wahren Kronentraufe darzustellen. Die vom Bauvorhaben betroffenen Bäume, welche gefällt werden müssen, sind ersichtlich zu machen (rot) und geplante Ersatzpflanzungen (grün) darzustellen.

Eine Kontrolle der im Bebauungsplan eingetragenen und festgelegten Grün- und Freiflächengestaltung ist im Baubewilligungsverfahren nur mit einem Außenanlagenplan möglich [www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan](http://www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan)

Bei sämtlichen Pflanzungen sollten heimische und hitzeresistente Sorten bevorzugt werden.

## **7. ALLGEMEINES**

(siehe dazu §§ 1 u. 11 der VO)

- Der 04.37.0 Bebauungsplan 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 mehrfarbige Plottung ausgeführt, wobei die städtebaulichen Festlegungen in roter, magenta und blauer 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 Einwender:innen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

Dipl. Ing. Bernhard Inninger  
(elektronisch unterschrieben)