GZ: A14- 028787/2025/0006

Bearbeiterin: DI[in] Vanessa Bauer

04.47.0 Bebauungsplan

Graz, 04. Februar 2026
Dok: Bebauungsplanung/04.47.0

„Eggenberger Straße – Asperngasse – Daungasse – Waagner-Biro-Straße“
IV. Bez., KG: 63104 Lend

Auflage

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Der Eigentümer der Liegenschaft „Waagner-Biro-Straße 3“ mit der Grundstücksnummer 1041/31 der KG 63104 Lend hat um die Erstellung eines Bebauungsplanes angesucht. Das Planungsgebiet weist gesamt eine Größe von ca. 25.152 m² auf.

Gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz ist der nördliche Bereich als „Aufschließungsgebiet (IV.05) mit einer Nutzung als „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 – 1,5 ausgewiesen. Der südliche Bereich ist als „Aufschließungsgebiet (IV.06) mit einer Nutzung als „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 – 2,5 ausgewiesen.

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

Zum Zeitpunkt des Ansuchens liegen Vorplanungen vor.

Zielsetzungen gemäß dem Entwicklungsplan des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes für den gegenständlichen Bereich:

- Stadtzentrum (§ 10)

Zusammenfassung des städtebaulichen Konzepts:

Entwicklung eines urbanen Zentrums westlich der Bahn
Hier entsteht rund um den neuen Vorplatz West ein dicht bebautes Areal mit einem vielfältigen Nutzungsmix. Vertikale Akzente betonen das urbane Zentrum des Bahnhofviertels West und stellen eine visuelle Klammer über die Barriere der Bahn hinweg Richtung Stadtzentrum her.
Eine maßgebliche Grundlage und Voraussetzung zur Entwicklung dieses Zentrums stellt die Durchbindung des Südtunnels zur Waagner-Biro-Straße dar.
Die Daungasse wird durch Verkehrsberuhigung und hochwertige Freiraumgestaltung und Begrünung zu einer wichtigen West-Ost-Achse für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen mit hoher Aufenthaltsqualität.
Die Eggenberger Straße wird langfristig als urbaner Straßenzug mit Boulevardcharakter entwickelt.

In Abstimmung mit anderen betroffenen Abteilungen wurde der Bebauungsplan-Entwurf durch das Stadtplanungsamt erstellt. Es liegen für die Erarbeitung des Bebauungsplanes folgende Stellungnahmen/Informationen vor:

- Informationen der A 17 – Bau- und Anlagenbehörde – Referat Wasser-, Umwelt- und Gesundheitsrecht
- Stellungnahme der A 10/8 – Abteilung für Verkehrsplanung
- Informationen der A 10/1 – Straßenamt
- Informationen der A 10/5 – Abteilung für Grünraum und Gewässer – Referat Grünraum- und Freiraumplanung

2. Verfahren

AUFLAGE
Der Ausschuss für Verkehr, Stadt- und Grünraumplanung wird in der Sitzung am 04.02.2026 über die Auflage des 04.47.0 Bebauungsplan-Entwurfes informiert.

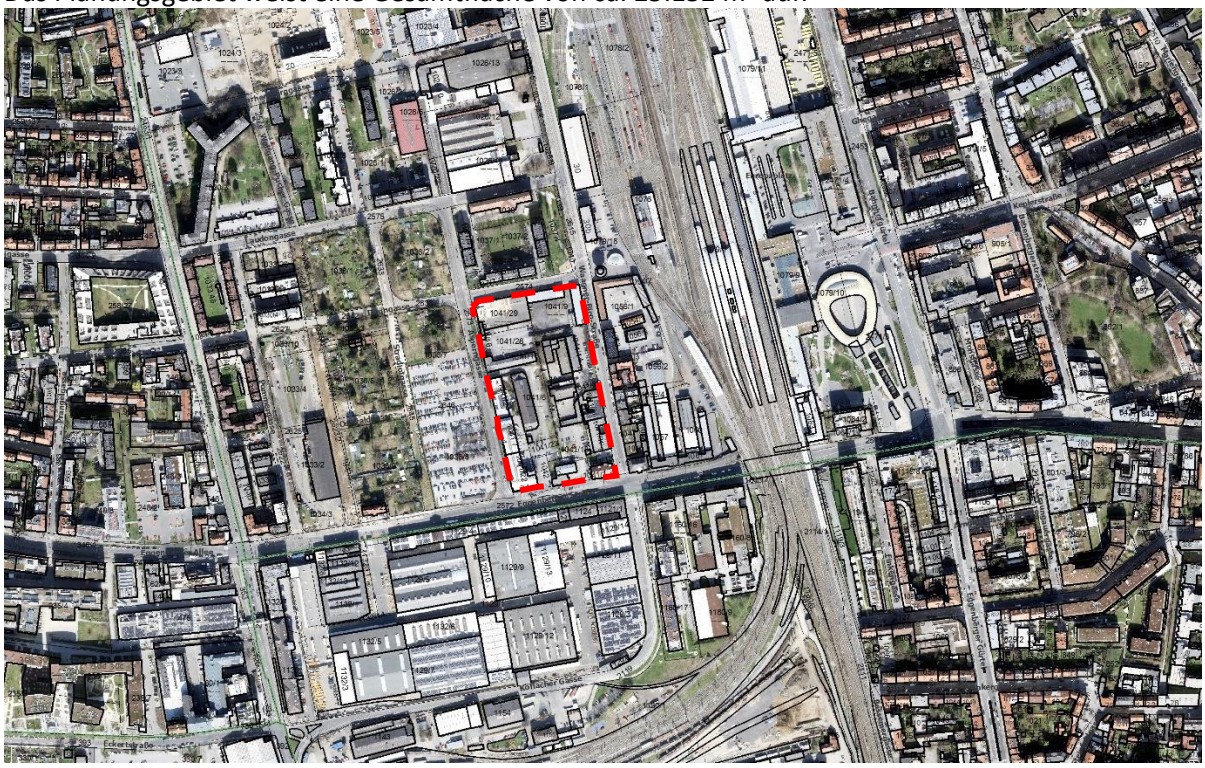
Die Kundmachung der Auflage des Bebauungsplan-Entwurfes erfolgt gemäß § 40 Abs. 6 Z 1. StROG 2010 im Amtsblatt der Landeshauptstadt Graz mit Erscheinungsdatum 25.02.2026.

Die grundbücherlichen Eigentümer:innen der im Bebauungsplangebiet liegenden Grundstücke werden angehört und der Bebauungsplan-Entwurf über 8 Wochen, in der Zeit vom 26. Februar 2026 bis zum 23. April 2026 zur allgemeinen Einsichtnahme aufgelegt (Auflage gemäß § 40 Abs. 6 Z 1 StROG 2010).

Eine öffentliche Bürger:innen-Informationsveranstaltung ist innerhalb des Auflagezeitraums vorgesehen.

3. Planungsgebiet

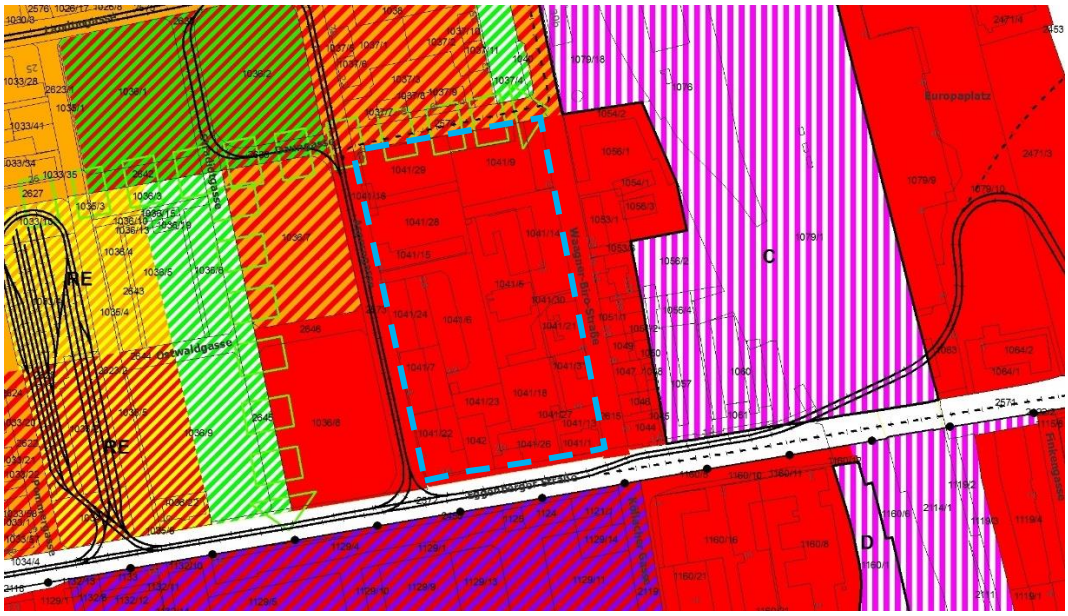
Das Planungsgebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 25.152 m² auf.



Luftbild 1 mit Kataster (2024) Auszug aus dem Geodaten-Graz @Stadtvermessung Graz, Blick in nördliche Richtung.
Die rot strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- **Bestehende Rechts- und Planungsgrundlagen**

<u>4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):</u>
Die Grundstücke liegen gemäß 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF in einem „Stadtzentrum“ (§ 10).



Auszug aus dem Entwicklungsplan zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept.

Die blau strichlierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

§ 10 ZENTRUM: Stadtzentrum

(1) Stärkung der Funktionen des Stadtzentrums und seiner urbanen Mischung aus Verwaltung, Kultur, Tourismus, Einzelhandel, Freizeitgestaltung und Unterhaltung sowie Wohnen.
(2) Sicherung der Wohnfunktion und Erhaltung bzw. Verbesserung eines entsprechenden Wohnumfeldes.
(3) Erhaltung und Gestaltung der Straßen- und Platzräume sowie der Struktur und Dimension der historischen Bebauung.
(4) Sicherung eines engmaschigen Geh- und Radwegenetzes.
(5) Sicherung der Qualität von Innenhöfen (siehe § 26 Abs 26)
(6) Sicherung der Nutzungsdurchmischung und Gewährleistung eines lebendigen Stadtparterres durch Vermeidung von monofunktionalen Wohngebäuden.

<u>RELEVANTE SACHBEREICHSBEZOGENE ZIELE UND MAßNAHMEN:</u>

§ 6 ZENTRENGLIEDERUNG

(1) Folgende im Regionalplan des REPRO G-GU dargestellten bestehenden Vorrangzonen der Siedlungsentwicklung (Siedlungsschwerpunkte aus überörtlicher Sicht – teilregionale Versorgungszentren) werden im Entwicklungsplan als Stadtteilzentren und Entwicklungsschwerpunkte gekennzeichnet (Sternsignatur „Bezirks- und Stadtteilzentrum“) und räumlich abgegrenzt (Funktion „Bezirks- und Stadtteilzentren“):
o Eggenberg inkl. Entwicklungsachse Graz – West /Bahnhofsviertel

§ 26 NATURRAUM UND UMWELT

TOPOGRAFIE, LANDSCHAFT UND SCHUTZGEBIETE

(1a) Erhalt des schützenswerten Baumbestandes
Berücksichtigung von erhaltenswerten Baumbeständen bei der Situierung von baulichen Anlagen auf allen Bauplätzen

(3) Sicherung der Grünräume in der Stadt insbesondere durch:
- Sparsame Ausweisung von neuem Bauland und Erhalt zusammenhängender Grünflächen auch im Siedlungsraum.
  […]
- Anwendung des sog. Schwammstadtprinzips als Speicher-, Rückhalte- und Sickervolumen.

KLIMA, LUFT, LÄRM

(7b) Erhaltung der für das Kleinklima, den Luftaustausch und die Luftgüte bedeutsamen Bereiche:
- Erhalt der für das Grazer Windsystem wichtigen Bereiche der Kaltluftproduktion und der Frischluftschneisen

- Erhalt von bestehenden Bäumen, Sträuchern und auch kleineren Grün- und Waldflächen, insbesondere in dicht bebauten Gebieten

(7c) Verbesserung/Reduktion von städtischen Hitzeinseln

- Einsatz von hellen Oberflächenmaterialien mit geringer Wärmespeicherfähigkeit, angestrebt wird ein Hellbezugswert zwischen 30 - 85
- Vorgabe von entsprechender Farb – und Materialgestaltung von Gebäuden in Bebauungsplänen
- Sparsamer Einsatz von großflächigen Glasfassaden und großflächigen reflektierenden Metallfassaden durch entsprechende Festlegungen in Bebauungsplänen und Wettbewerbsausschreibungen; Ausnahmen zum Zwecke solarer Energiegewinnung sind im Einzelfall zu prüfen.
- Entsiegelung und Begrünung von Plätzen und Straßenzügen nach Maßgabe funktionaler Anforderungen
- Vorschreibung von Begrünungsmaßnahmen wie Baumpflanzungen, Grünflächen, Dach- und Fassadenbegrünungen
- Beschränkung der Bodenversiegelung auf Bauflächen

(8) Weitere Verbesserung der Luftgüte insbesondere durch:

- Verringerung der Weglängen und der Zwangsmobilität durch Stärkung der Stadtteilzentren der nutzungsdurchmischten Stadt und eines engmaschigen Wegenetzes für Geh- und Radverkehr.
- Reduktion der Emission aus Verkehr durch Attraktivierung der aktiven Mobilität und Verlagerung des unbedingt notwendigen MIV auf emissionsarme Antriebe.
  […]
- Reduktion der Hausbrandemissionen zur Reduktion der Feinstaubbelastung:
  […]
- Ausbau der Energieversorgung aus erneuerbaren Quellen.
- Einschränkung von Energieträgern mit hohen CO2- oder Feinstaubemissionen.
  […]
- Klimawirksame Bebauungsbeschränkungen in Frischluftschneisen durch Begrenzung der Gebäudehöhen und Berücksichtigung der Luftströme bei der Situierung der Baukörper (Geltungsbereich siehe Kartendarstellung „Klimatopkarte mit Planungshinweisen aus klimatologischer Sicht“ im Teil E).
- Erhöhung des Baumbestandes im dicht verbauten Stadtgebiet.
  […]

(9) Lärm:

- Fernhalten gebietsfremder Lärmquellen aus Wohngebieten.
- Lärmschutzmaßnahmen entlang der übergeordneten Straßenzüge und entlang bestehender bzw. zukünftiger hochrangiger Schienenverkehrsbänder (je nach vorhandenen Möglichkeiten objektseitige bzw. straßen-/bahnseitige Maßnahmen) unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild.
- Standortgerechte Situierung von Industrie- / Gewerbebetrieben und Wohnanlagen.
- Schaffung ruhiger Bereiche mittels geeigneter Bebauung (z.B. geschlossene Bebauungsweise entlang von Hauptverkehrsadern, Blockrandbebauung).
- Berücksichtigung der aktualisierten Fluglärmkurven bei Baulandausweisungen
- Reduktion der Geschwindigkeit von Kfz im Stadtgebiet.
- Verankerung klarer Vorgaben für Lärmobergrenzen bei Veranstaltungen in den Veranstaltungsrichtlinien (u.a. durch Beschränkung der Veranstaltungstage für einzelne Plätze).

SOZIALES GRÜN

(10) Erhaltung bzw. Schaffung einer ausreichenden Infrastruktur an öffentlichen Freiflächen (stadtteil- und quartierbezogene Park- und Grünanlagen), insbesondere in unzureichend ausgestatteten Stadtteilen, durch entsprechende Festlegungen in der Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung, insbesondere auch durch Ausweisung von Vorbehaltsflächen.

(13) Vernetzung von Biotopen, Grünflächen und Freiräumen.

(13a) Entsiegelung und entsprechende Bepflanzung von Verkehrsinseln und Straßenbegleitgrün zur Ausbildung von ökologischen Trittsteinen im Sinne des Erhalts der Artenvielfalt und der Biodiversität nach Maßgabe der Verkehrssicherheit.
[…]

BAULANDDURCHGRÜNUNG

(19) Schutz, Pflege und Erweiterung der vorhandenen Vegetation im öffentlichen Raum:
- Erhalt bestehender Alleen zumindest in ihrer Struktur.
- Schaffung von begleitenden Baumreihen bei der Neuanlage bzw. der Umgestaltung von Straßen und Straßenräumen.
- Einsatz von Strauchpflanzungen, Staudenbeeten und Blühwiesen u.dgl. zur Bepflanzung von Verkehrsinseln, von Baumscheiben und in Bereichen ohne Baumstandorteignung.
- Entsiegelung bestehender Sperrflächen im Straßenraum.

(20) Erhöhung des Baumbestandes im dicht verbauten Stadtgebiet.
- Erhalt und weiterer Aufbau des Baumbestandes unter Berücksichtigung eines ausreichend großen durchwurzelbaren Raumes.

(21) Durchgrünung des Stadtgebietes insbesondere durch:
- Begrünung […] und Stützmauern
- Intensive Begrünung von Tiefgaragen
  Die oberste Decke von nicht überbauten Tiefgaragen und anderen nicht überbauten unterirdischen Räumlichkeiten ist niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 70 cm zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Abminderungen sind punktuell bzw. bei fehlender technischer Machbarkeit zulässig.
- Forcierung von Fassadenbegrünungen, bevorzugt in erdgebundener Ausführung

(22) Erhalt des Grundwasserhaushaltes insbesondere durch
- Erhalt eines Mindestanteils an unversiegeltem und nicht unterbautem Boden von 10 % pro Bauplatz. Begründete Ausnahmen sind unter Einholung eines städtebaulichen Gutachtens zulässig.

(22a) Nachhaltiger Umgang mit Hang- und Oberflächenwässer zur Grundwasseranreicherung, zur Schadensminimierung bei Starkregen sowie als Klimawandelanpassungsmaßnahme
- Flächendeckende Untersuchung des Stadtgebietes zur Identifizierung von stark betroffenen Gebieten insbesondere auf Basis der Erkenntnisse des KIS, der Topographie, der Baugrundkarte und der Versiegelungskarte
- Erhöhung des zu erhaltenden Mindestanteil an gewachsenen Boden in den stark betroffenen Bereichen; dabei ist mindestens ein Wert von 20 % festzulegen
- Erstellung von Niederschlagswässerbewirtschaftungskonzepten in Bebauungsplanverfahren in stark betroffenen Gebieten
- Nutzung auch privater Niederschlagswässer zur Bewässerung des Straßenbegleitgrüns, sofern im öffentlichen Interesse
- Anwendung des sog. Schwammstadtprinzip in versiegelten Bereichen

(23) Beschränkung der Bodenversiegelung und Erhöhung des Grünanteils

(23a) Festlegung eines Grünflächenfaktors entsprechend der Bereichstypen des räumlichen Leitbildes; Vollzug der Umsetzung des Grünflächenfaktors in sämtlichen baubehördlichen Verfahren und in den Verfahren gemäß StROG

(24) Forcierung von begrünten Dächern zur Wasserretention und zur Verbesserung des Kleinklimas insbesondere durch:
- Begrünung von neu errichteten Flachdächern und Dächern bis zu einer Neigung von 10°.
  Davon ausgenommen sind zusammenhängende Dachflächen einer baulichen Anlage mit einem Dachflächenausmaß unter 60 m², sofern die Dachbegrünung nicht zur Einfügung ins Straßen-, Orts- und Landschaftsbild erforderlich ist. Eine extensive Dachbegrünung ist mit einer Vegetationstragschicht von mind. 15 cm auszuführen. […] Für maximal 1/3 der Dachfläche kann eine Ausnahme beispielsweise für die Errichtung von technischen 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. Fotovoltaikanlagen sind bevorzugt in Kombination mit einem Gründach zu errichten. […]

(27) Erhalt und Fortführung bzw. Wiederherstellung der bestehenden Vorgartenzonen.

§ 27 SIEDLUNGSRAUM UND BEVÖLKERUNG

[…]

(3) Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch:
- Abstimmung der Bebauungsdichten auf die vorhandene bzw. geplante Infrastrukturausstattung und Grünraumversorgung.
- Maßvolle Innenentwicklung unter Berücksichtigung der Erhaltung bzw. Verbesserung vorhandener stadträumlicher Qualitäten.
- […]

(4) Weitere Aufwertung des öffentlichen Raumes und des Wohnumfeldes durch:
- Klimaangepasste Gestaltung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sowie der öffentlichen Grün- und Parkanlagen.
- Erhaltung bzw. Neuanlage von klimawirksamen Grünbereichen in dicht bebauten Stadtgebieten.
- Bedarfsgerechte Schaffung weiterer Wohnbereichparks und privater Grünflächen
- Schutz, Pflege und Erweiterung der vorhandenen Stadtvegetation.
- Erhöhung des Baumbestandes im dicht bebauten Stadtgebiet, Baumpflanzungen entlang von Straßenzügen.
- Begleitgrün an Verkehrsbändern.

(4a) Reduktion von städtischen Wärmeinseln insbesondere durch:

[…]
- Höchstmögliche Reduktion von Asphaltflächen- und Metalloberflächen zugunsten von hellen Betonflächen, Platten- bzw. Pflasterbelägen (Beton, Naturstein), schottergebundener Decken u.dgl.
- Schaffung und Erhalt eines dichten vitalen Baumbestandes
- Vorschreibung von Dach- und Fassadenbegrünungen

§ 28 SOZIALE INFRASTRUKTUR

KUNST UND KULTUR, BAUKULTUR

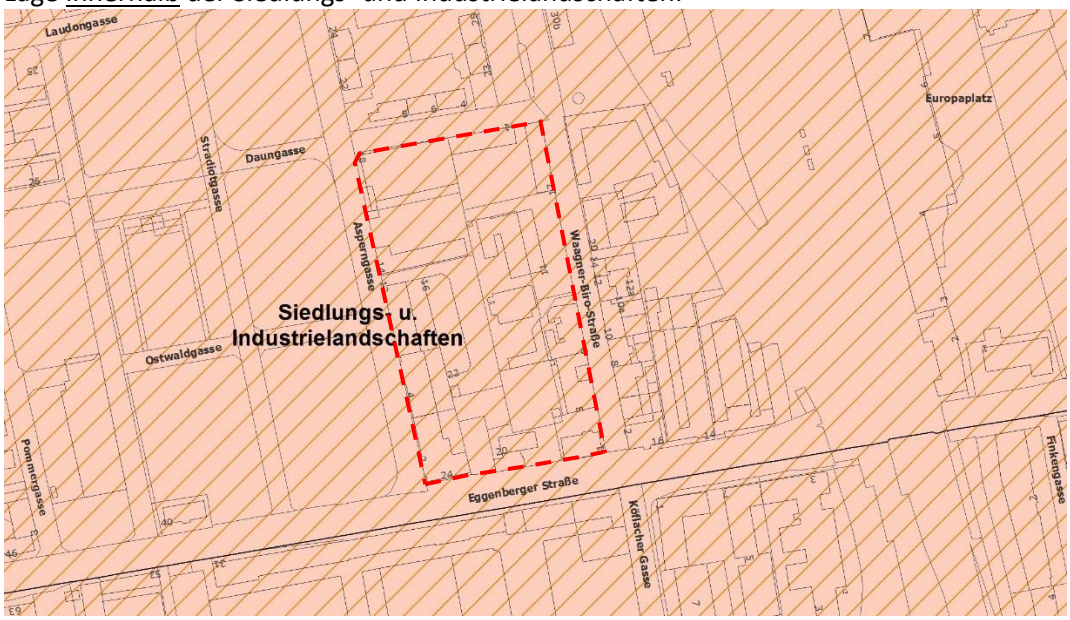
(5) Umsetzung und ständige Weiterentwicklung des „Weltkulturerbe Historische Altstadt Graz – Managementplans 2007“.

(6) Ausbau und Sicherung einer hohen Gestalt- und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums (Architektur bis hin zur Stadtmöblierung, Kunst im öffentlichen Raum):
- Weitgehende Erhaltung und Attraktivierung der alten Ortszentren.
- Attraktivierung der Einfahrtsstraßen.
- Schaffung von attraktiven öffentlichen Räumen auch in den Außenbezirken.
- Reduktion bzw. verbesserte Integration von Werbeanlagen in das Stadtbild.

(7) Erhalt des Engagements der Stadt Graz für eine hochwertige Baukultur:
- Bekenntnis zu qualitätsvoller architektonischer Gestaltung und weiterhin Forcierung des Wettbewerbswesens bzw. anderer qualitätssichernder Verfahren zur Erreichung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität.
- Fortführung des gelungenen Weges der Kombination zeitgenössischer Architektur mit der historischen Bausubstanz in den Stadtteilen.
- Beurteilung der Einfügung von baulichen Maßnahmen anhand der Gestaltqualität sowohl nach städtebaulichen als auch architektonischen Maßstäben.

Deckpläne zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF):

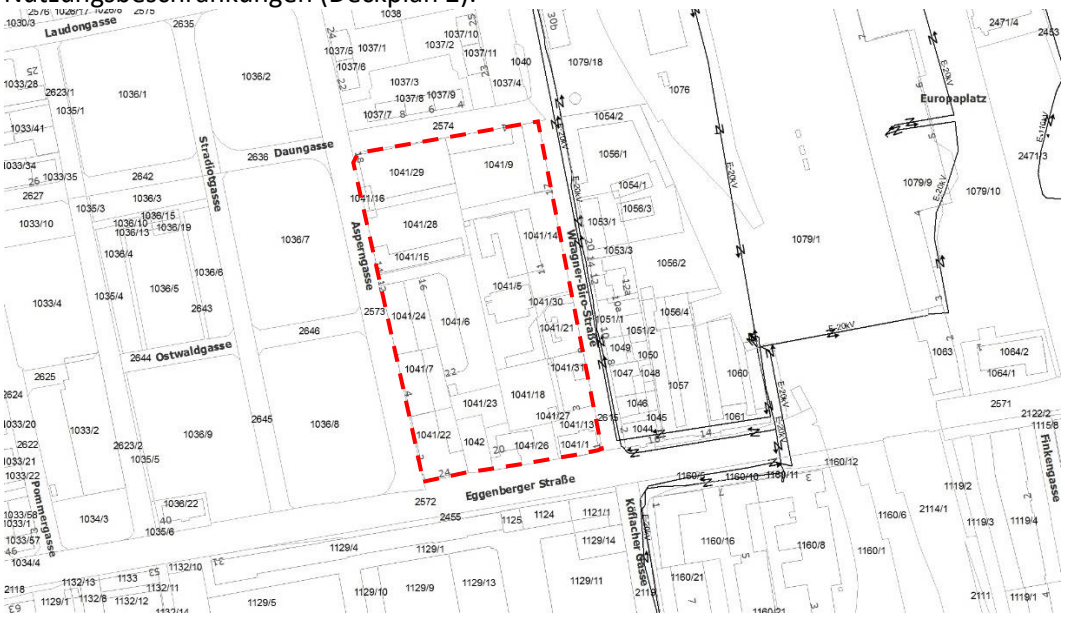
- Festlegungen des Regionalen Entwicklungsprogrammes „REPRO“ (Deckplan 1):
  Lage innerhalb der „Vorrangzone für Siedlungsentwicklung“ und innerhalb der „Abgrenzung Kernstadt“.
  Lage innerhalb der Siedlungs- und Industrielandschaften.



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

Die rot strichlierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

- Nutzungsbeschränkungen (Deckplan 2):



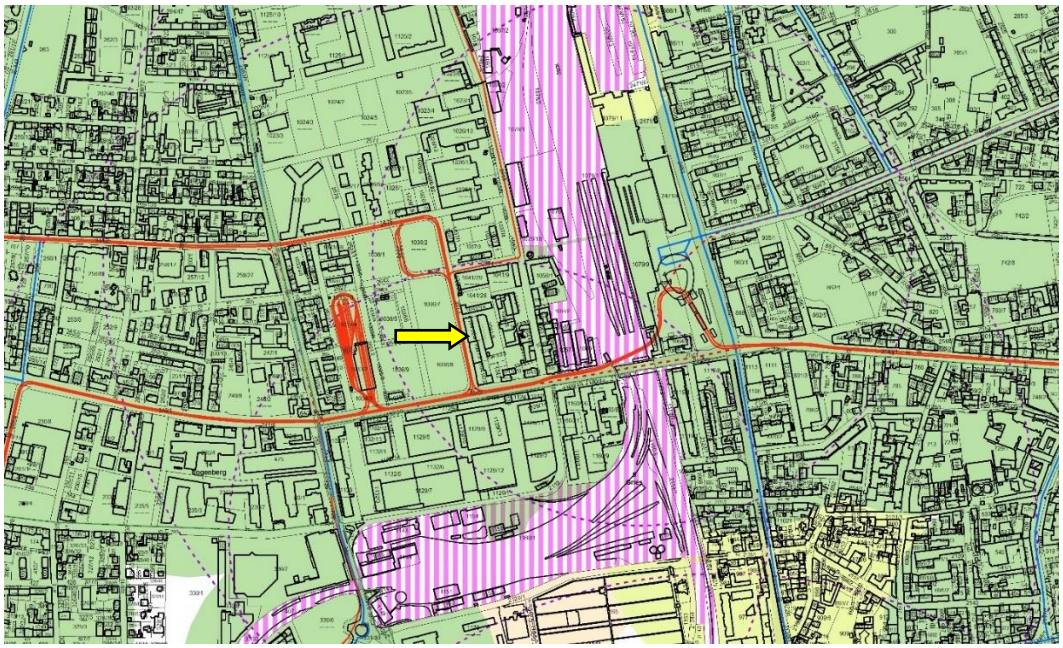
Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Stadtentwicklungskonzept (idgF).

Die rot strichlierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

- Verkehr (Deckplan 3):
  Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Kategorie 1 (300 m Radius-Luftlinie zur Haltestelle): „Innerstädtische Bedienqualität“ Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende.
  Lage innerhalb des 500 m und 1000 m Einzugsbereiches der Bahnhöfe Grazer Hauptbahnhof und Graz-Köflacher Bahn u. Busbetrieb GmbH (GKB).

  Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmittel entlang der Eggenberger Straße ist durch die Straßenbahnlinien Nr. 1, 4, 6 und 7 gegenüber dem Bebauungsplangebiet gegeben. Zwei der Straßenbahnlinien (Nr. 1 und 6) durchfahren das Gebiet entlang der Asperngasse und der Daungasse mit Haltestellen nordwestlich des Bebauungsplangebietes und nördlich des Bebauungsplangebietes in der

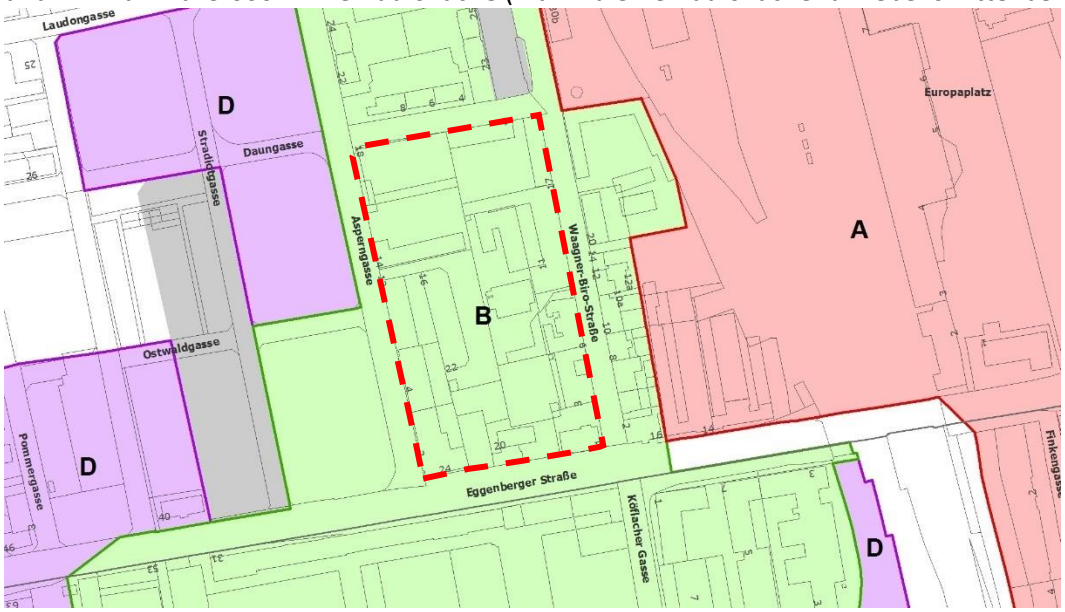
Daungasse. Buslinien sind ebenfalls in der Nähe des Gebietes vorhanden bzw. über den Hauptbahnhof erreichbar.
Die Straßenbahnen (Nr. 1, 4, 6 und 7) verbinden das Projektgebiet optimal mit dem Stadtzentrum von Graz. Der Hauptbahnhof mit seinem regionalen (S-Bahn), nationalen und internationalen Zugsangebot rundet die optimale ÖV-Erschließung des Gebiets ab.



Auszug aus dem Deckplan 1 zum 4.0 Stadtentwicklungs-konzept (idgF).

Der gelbe Pfeil bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

- Einkaufszentren (Deckplan 5):
Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Kategorie B – Flächenbeschränkung für Einkaufszentren 1 und 2 – maximal 5.000 m² Verkaufsfläche (maximale Verkaufsfläche für Lebensmittel bei EZ 1 1.000 m²).



Auszug aus dem Deckplan 5 zum 4.0 Stadtentwicklungs-konzept (idgF).

Die rot strichlierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

- Zentrumszonen (Deckplan 6):

Auszug aus dem Deckplan 6 zum 4.0 Stadtentwicklungs-konzept (idgF).

Die rot strichlierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

Die orange Schraffur bezeichnet den Bereich einer beschlossenen Zentrumszone (Beschluss Teil A).

1.0 Räumliches Leitbild (seit 27.02.2020 rechtswirksam):

Die Grundstücke liegen gemäß 1.0 Räumlichen Leitbild im
-Bereichstyp „Nr. 2 - Blockrandbebauung“
-Teilraum „Nr. 13 - Eggenberg - Alte Poststraße“.

Charakteristik: straßenbegleitende und straßenraumbildenden Bebauung mit begrünten Höfen und teilweise mit begrünten Vorgärten, meist durchgehende Bauflucht, häufig einheitliche Traufhöhe.

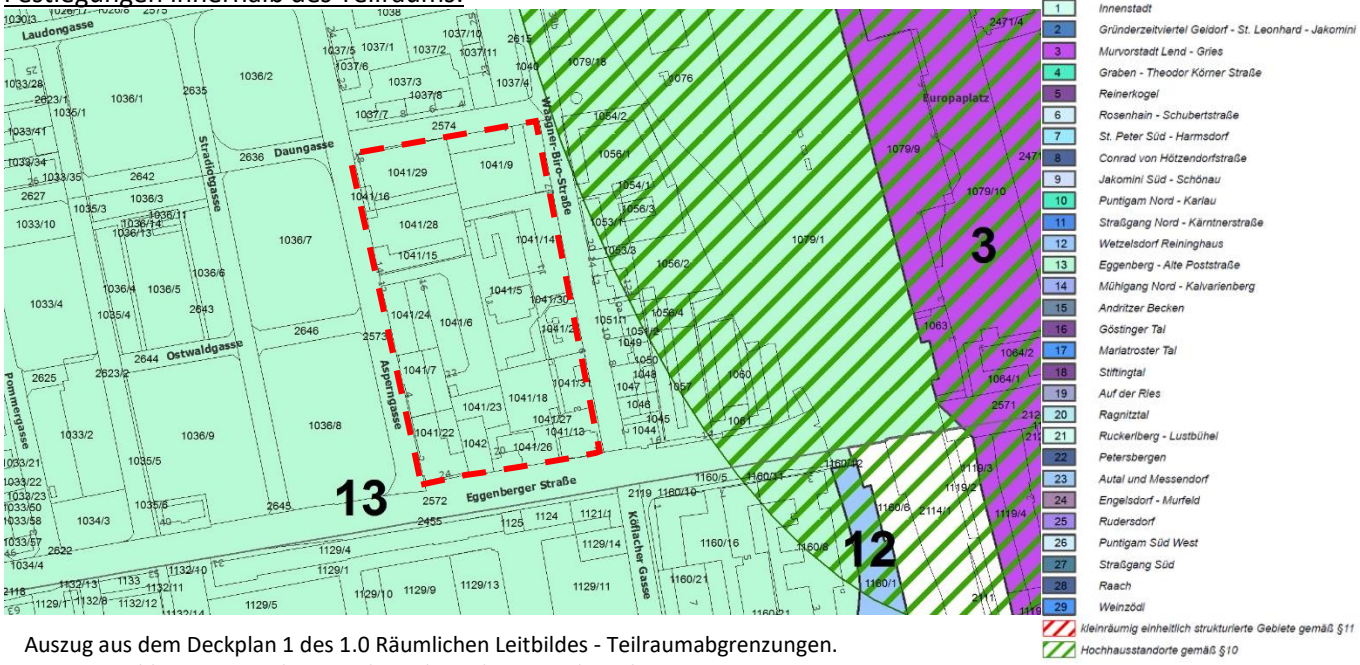
Festlegungen innerhalb des Bereichstyps:

Bebauungsweise:	geschlossen
Lage zur Straße:	straßenraumbildend, straßenbegleitend
Funktionsdurchmischung:	im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen treffen
Begrünung, Einfriedungen, Sichtschutz u.a.:	Begrünung der Vorgärten und Innenhöfe
Zulässige Formen der Parkierung:	Tiefgarage (im Neubaufall), keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge und Krafträder in Innenhöfen und Vorgärten
sonstige Festlegungen:	Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen, Ausschluss von straßenbegleitenden Lärmschutzwänden; Gliederung der straßenseitigen Fassade und Adressbildung durch in gebietstypischen Abständen angeordnete Hauseingänge. Straßenseitige Balkone sind unzulässig. Hofseitige Balkone müssen von den Nachbargrenzen zumindest einen Abstand im Ausmaß ihrer Auskragungstiefe einhalten. Eine Reduktion ist bei nachweislich historisch geringeren Abständen zulässig, sofern keine Beeinträchtigung der Nachbarliegenschaft erfolgt.

Auszug aus dem Bereichstypenplan des 1.0 Räumlichen Leitbildes.

Die blau strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Festlegungen innerhalb des Teilraums:



Auszug aus dem Deckplan 1 des 1.0 Räumlichen Leitbildes - Teilraumabgrenzungen.
Die rot strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Festlegungen im Teilraum – Bereichstyp Blockrandbebauung:

Keine Konkretisierung der gesamtstädtischen Festlegungen In Bezug auf den Ausschluss von straßenseitigen offenen Erschließungen kann Folgendes ausgeführt werden: Die bestehenden Blockrandstrukturen nördlich der Eggenberger Allee zeichnen sich durch belebte Lochfassaden aus. Dies trägt maßgeblich zu attraktiven und sozial überwachten öffentlichen Räumen bei und ist jedenfalls fortzuführen. Durchgehende straßenseitige Erschließungsschichten sind jedenfalls auszuschließen, stellen einen Bruch sowohl mit dem bestehenden als auch mit dem angestrebten Ortsbild dar.

Im Erläuterungsbericht zum 1.0 Räumlichen Leitbild wurden zum konkreten Bereichstyp bzw. Teilraum, folgende Zieldefinitionen formuliert:

Ziele für den Bereichstyp:

- Fortführung des Bebauungsprinzips und des Gebietscharakters
- Erhalt der hohen Durchgrünung

- Sicherung und Fortführung der Nutzungsdurchmischung bzw. Planung nutzungsoffener Grundrisse zumindest im Erdgeschoß im Neubaufall
- Behutsame Nachverdichtung bei untergenutzten Objekten
- Lückenschlüsse als Ensembleergänzung und zur Lärmabschottung
- Geschlossene Höfe geschlossen erhalten, insbesondere keine neuen Zufahrten bzw. Durchfahrten für den motorisierten Individualverkehr ermöglichen bzw. keine Öffnungen schaffen, die die Lärmabschottung verschlechtern
- Reduzierung der Versiegelung in Innenhöfen und Vorgärten sowie Vermeidung der Oberflächenparkierung
- Zur Aufwertung der Grünraumausstattung Entsiegelungsmaßnahmen in Innenhöfen und Vorgärten forcieren
- Erhaltung und Ergänzung der Vorgartenzone als Grünraum sowie Fortführung des Vorgartenprinzips im Neubaufall
- Fortführung der Aufwertung der Grünausstattung im Straßenraum
- Aufwertung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Erhalt von prägenden, baukulturelle wertvollen Solitärbauten

Zielbeschreibung für den Teilraum:

- Konsequente Fortführung der Entwicklung des Grazer Westens, wie mit Errichtung der Fachhochschule Joanneum begonnen
- Aufwertung der Westseite des Hauptbahnhofes; hier sind u.a. Hochhäuser zur Bildung einer Silhouette westlich des Hauptbahnhofes vorstellbar.
- Entwicklung einer urbanen Achse entlang der Eggenbergerstraße mit einer höheren, möglichst geschlossenen bzw. gekuppelten Bebauung (Betonung und Fassung des Straßenraums, Immissionsschutz für die 2. Reihe), jeweils unter Berücksichtigung des Prädikats Weltkulturerbe
- Entwicklungsschwerpunkte Waagner-Biro-Straße Smart City und Bahnhofsviertel West; in beiden Fällen wird ein nutzungsdurchmischter Stadtteil angestrebt und stellt der Lärmschutz zur Bahn ein wesentliches Kriterium der Bebauung östlich der Waagner-Biro-Straße dar. Westlich der Waagner-Biro-Straße ergänzen Geschoßbauten und öffentliche Einrichtungen den Stadtteil.
- Großflächige Entwicklung einer Blockrandstruktur zur Sicherstellung eines Immissionsschutzes und zur Verbesserung des Freiflächenangebots im Quartier
- Die Quartiere im Umfeld der Burenstraße stellen Wohnviertel mit großem Entwicklungspotential dar. Aufgrund der hervorragenden infrastrukturellen Lage soll hier künftig eine nachhaltigere Nutzung des bestehenden Baulandes ermöglicht werden. Angestrebt wird eine Veränderung des Gebietscharakters von bisher von Einfamilienhäusern geprägten Bereichen in Wohnanlagen udgl. Die Bebauungen sollen nach wie vor an der Straße konzentriert werden und somit grüne Gärten erhalten werden. Die Vermeidung von Laubengängen sowie die Integration der Stellplätze in die Gebäude wird ein verträgliches Miteinander gewährleisten.

Festlegungen der Gestaltung der Werbe- und Ankündigungseinrichtungen in Abhängigkeit zum Bereichstyp gemäß § 6a des 1.0 Räumlichen Leitbildes:

Nr. 2. „Blockrandbebauung“:

Größe:	Schriftzüge, Kleinstformat und Kleinformat[1)]
Höhe:	Max. Oberkante 2,50 m[2)], Parapethöhe 1.OG bzw. max. Oberkante 5,00 m[1)]
Abstand zur Straße:	Am Gebäude montiert bzw. Abstand 0,0 – 2,0 m

[1)] Ausgenommen Werbeflächen auf Feuermauern, auf Feuermauern sind auch großflächigere Werbeanlagen zulässig unter Berücksichtigung der Einfügung in das Straßen- und Ortsbild.

[2)] Diese Höhenbeschränkung betrifft ausschließlich freistehende Werbeanlagen.

Größe:

Im Hinblick auf die Größe von Werbeanlagen werden (ausgehend von einer Analyse gängiger Werbeelemente wie Dreiecksständer, Citylight-Vitrinen, Bogenformate für Plakattafeln und Plakatwechsler etc.) folgende Formen und Formate unterschieden:

- Schriftzüge / Einzelbuchstaben: Schriftzüge bieten hervorragende Möglichkeiten der Einfügung von Werbung vor allem im Bereich historischer Baustrukturen (Blockrandbebauung, Villenviertel, Dorfgebiete, etc.). In Anlehnung an die Vorgaben des GAEG 2008 ist hierbei auf die Ausführung in Einzelbuchstaben und eine Abstimmung auf die Fassadengliederung zu achten. Eine Beleuchtung kann in Form von hinterleuchteten Buchstaben erfolgen.
- Kleinstformat (Werbeflächen bis 0,5 m²): kleinstformatige Werbeanlagen wie z.B. Hinweisschilder und Informationstafeln können üblicherweise gut in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild integriert werden. Besonderes Augenmerk ist hierbei auf die Einfügung in bestehende Fassadengliederungen, eine eventuelle Häufung bzw. Kumulierung sowie die Flächenwirkung von seriellen Werbeanlagen zu legen.
- Kleinformat (Werbeflächen von 0,5 bis 4,99 m²): Kleinformatige Werbeflächen bis 4,99 m² sind in Abhängigkeit zum Maßstab der umgebenden Bebauung und der Fassadengliederung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild integrierbar. Bei der Beurteilung derartiger Werbeanlagen ist besonders auf die Abstimmung mit bestehenden Gestaltungselementen sowie die Einfügung in den Straßenquerschnitt inklusive bestehender und geplanter Grünflächen Acht zu geben. Eventuelle Beeinträchtigungen des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes im Zusammenhang mit bestehenden Werbeflächen (Häufung, Überlagerung, etc.) sind zu vermeiden.

Karte 1 – Stadtmorphologie

Gemäß „1.0 Räumlichen Leitbild“ Karte 1 setzt sich das Bebauungsplangebiet aus einer Kategorie zusammen:

- Strukturell uneinheitliche Gebiete (blaue Schraffur)

Auszug aus der Karte 1 aus dem 1.0 Räumlichen Leitbild.

Die rot strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Kommunales Energiekonzept (KEK) 2017 gem. StROG:

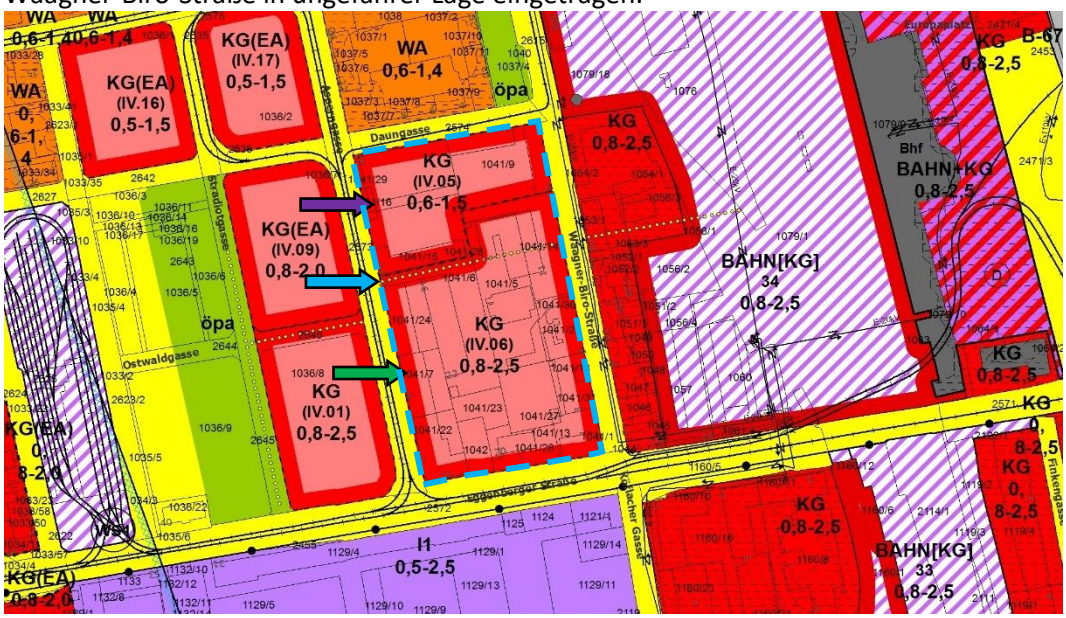
- Aktuelles Versorgungsgebiet Fernwärme und kurzfristiges Erweiterungsgebiet (2017 bis ca. 2025) (in Rot gefärbt)
- Kurz-, mittelfristig geplantes Erweiterungsgebiet Fernwärme (ab ca. 2025) (in Rosa gefärbt)

Auszug aus dem Kommunalen Energiekonzept 2017.

Die blau strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Graz:

Das Bebauungsplangebiet ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im nördlichen Bereich als „Aufschließungsgebiet Nr. IV.05“ mit einer Nutzung als „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,5 ausgewiesen und im südlichen Bereich als „Aufschließungsgebiet Nr. IV.06“ mit einer Nutzung als „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5 ausgewiesen. Es ist ein Geh- und Radweg (gelb punktierte Linie) als Verbindung zwischen der Asperngasse und der Waagner-Biro-Straße in ungefährer Lage eingetragen.



Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die blau strichlierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

Auszug aus dem 4.0 Flächenwidmungsplan. Die blau strichlierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet. Der violette Pfeil bezeichnet das „Aufschließungsgebiet Nr. IV.05“. Der grüne Pfeil bezeichnet das „Aufschließungsgebiet Nr. IV.06“. Der blaue Pfeil markiert den geplanten Geh- und Radweg in ungefährer Lage.

§ 11 SANIERUNGSGEBIETE – LÄRM:

(1) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen im Einflussbereich des Flughafens Graz – Thalerhof, die gem. Plandarstellung innerhalb des 60 dB (A) Dauerschallpegels liegen.

(2) Als Sanierungsgebiete – Lärm (LM) gelten jene Baulandflächen gem. Plandarstellung innerhalb derer, der jeweils zulässige Energieäquivalente Dauerschallpegel (LA, eq) für die jeweilige Gebietskategorie – während der Tag-, Abend- und/oder Nachtstunden bei Straßenverkehr bzw. während der Nachtstunden bei Schienenverkehr – überschritten wird.

Gem. ÖAL Richtlinie Nr. 36/1997 und Ergänzungen 2001 gelten je Baulandkategorie gem. § 30 STROG 2010 folgende Planungsrichtwerte.

Gebietsbezeichnung Lt. StROG 2010	Planungsrichtwert dB LA, eq		
	Tag	Abend	Nacht
Kerngebiete	60	55	50

Bei Vorliegen einer Überschreitung sind für Neu-, Zu- und Umbauten die Nachweise der Einhaltung der festgelegten Schwellenwerte bzw. Widmungsgrenzwerte für die relevanten Bauplatzteile (unter Heranziehung von Lärmmessungen oder –gutachten) zu erbringen. Bei Nichteinhaltung dieser sind durch die Baubehörde entsprechende aktive (z.B. Errichtung einer Lärmschutzwand, eines Lärmschutzwalles, bauliche Schallschutzmaßnahmen, beispielsweise an den Außenwänden, Fenstern und Decken bzw. Dächern und durch den Einbau von Schallschutzfenstern inkl. Lüftungseinrichtung) oder passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. entsprechende Anordnung, Form und Stellung der Gebäude) vorzuschreiben.

Gemäß § 3 Abs 1 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan gilt: Für die Festlegung von Aufschließungsgebieten gemäß § 29 Abs 1 Z 2 StROG 2010 sind folgende Gründe gemäß § 29 Abs 3 Z 1 – 4 maßgebend und werden daher Aufschließungserfordernisse definiert:

Für das Aufschließungsgebiet **Nr. IV.05** - Nutzung „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 bis 1,5 sind die nachstehenden Aufschließungserfordernisse umzusetzen:

1. Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)
3. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)
4. Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität
6. Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
7. Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
8. Schaffung einer zusammenhängenden, siedlungsöffentlichen Grünfläche im Ausmaß von rund 20 % der Fläche des Aufschließungsgebietes

Für das Aufschließungsgebiet **Nr. IV.06** - Nutzung „Kerngebiet“ mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 bis 2,5 sind die nachstehenden Aufschließungserfordernisse umzusetzen:

1. Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)
3. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur)

4. Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität
5. Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr.
6. Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
7. Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
8. Schaffung einer zusammenhängenden, siedlungsöffentlichen Grünfläche im Ausmaß von rund 20 % der Fläche des Aufschließungsgebietes

<u>Deckpläne zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):</u>

- Bebauungsplanzonierungsplan (Deckplan 1 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
  Für das Gebiet ist eine Bebauungsplanpflicht festgelegt.

Auszug aus dem Deckplan 1 Baulandzonierungsplan des 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die blau strichlierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

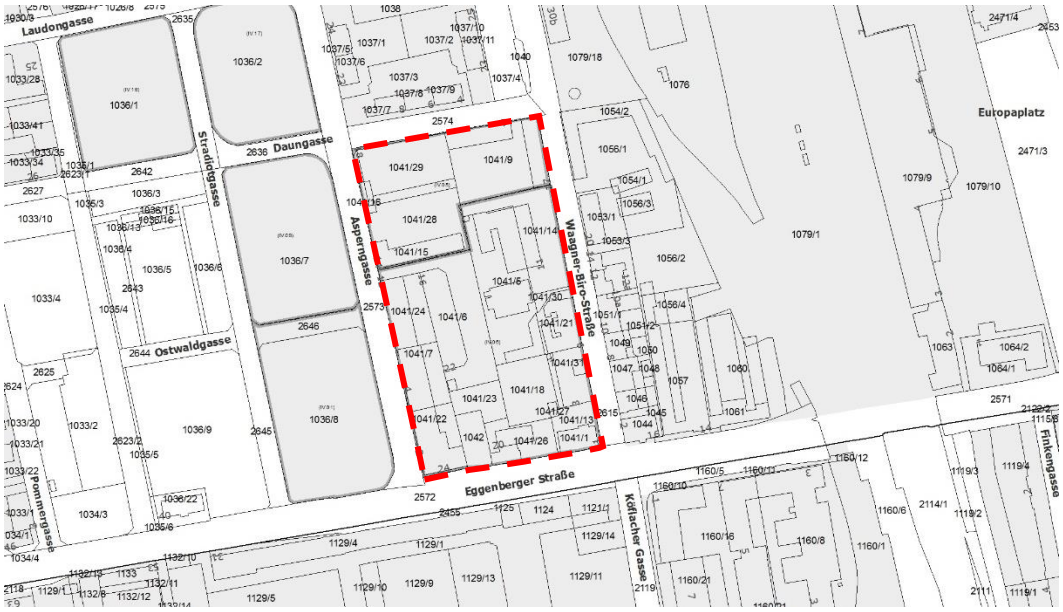
- Beschränkungszonen für die Raumheizung (Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungsplan)
  gem. § 30 (7) StROG 2010 idF LGBl Nr 140/2014 iVm § 10 Abs 2 und 3 der VO zum 4.0 Flächenwidmungsplan:
  Bei Neuerrichtung oder Austausch anzeigepflichtiger Heizanlagen (ab 8 kW) im Geltungsbereich, besteht ein Verbot für das Heizen mit festen Brennstoffen.
  Diese Brennstoffe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Grenzwert für die Staubemission von höchstens 4,0 g je m² Bruttogeschossfläche pro Jahr eingehalten wird.

  Das Bebauungsplangebiet liegt <u>innerhalb</u> des Geltungsbereiches.

Auszug aus dem Deckplan 2 zum 4.0 Flächenwidmungs-plan.

Die blau strichlierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

- Hochwasserabfluss Mur und Grazer Bäche mit Darstellung des Gefahrenzonenplanes der Wildbach- und Lawinenverbauung (Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan):
  Das Bebauungsplangebiet liegt <u>außerhalb</u> der Sanierungsgebiete Hochwasser sowie <u>außerhalb</u> des Hochwassergefährdungsbereiche HQ_{30} und HQ_{100}.



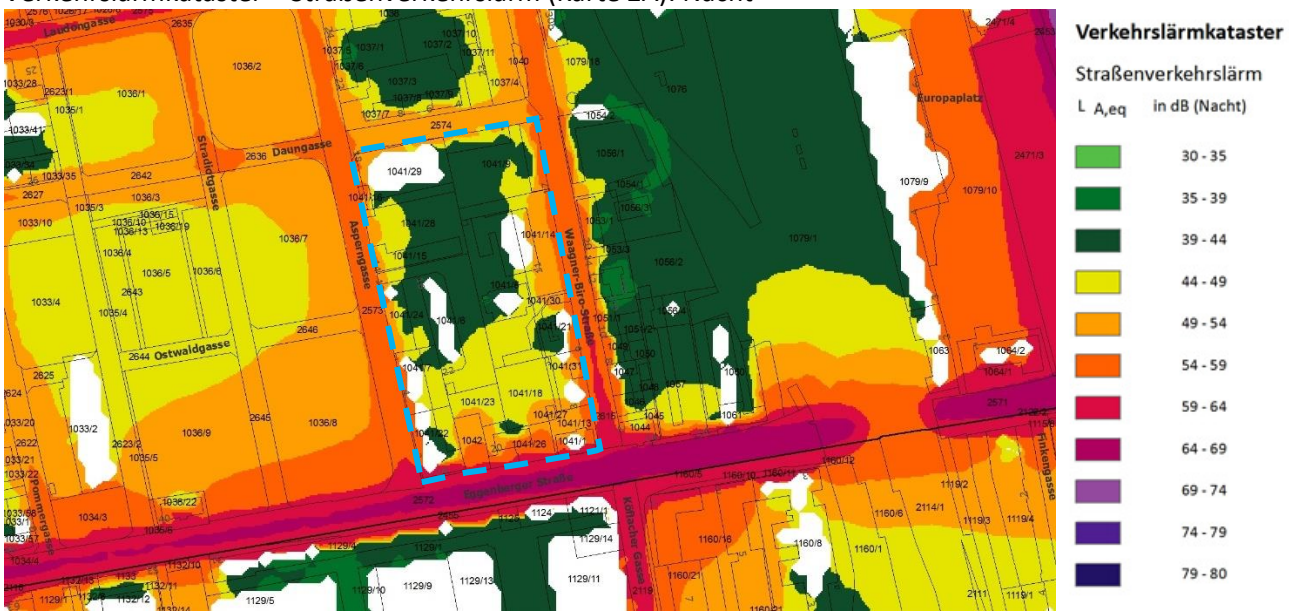
Auszug aus dem Deckplan 3 zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF).

Die rot strichlierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

<u>Kartenbeilagen zum 4.0 Flächenwidmungsplan (idgF):</u>

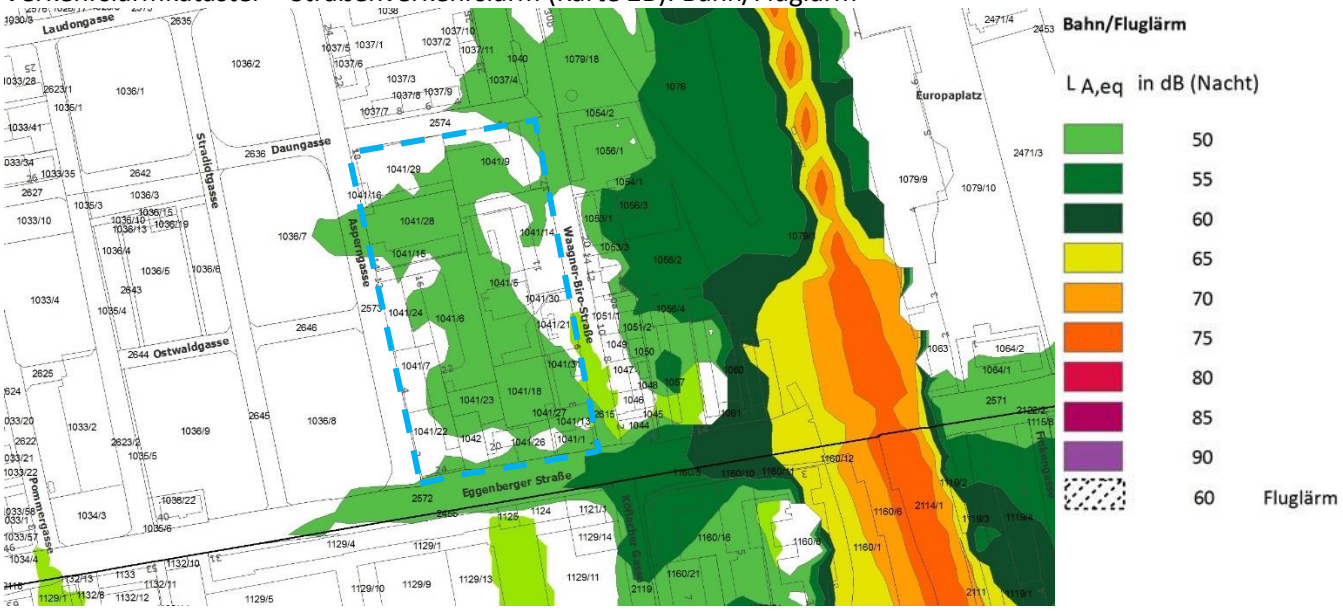
- Gemeindeabwasserplan (Karte 1):
  Das Bebauungsplangebiet liegt im kommunalen Entsorgungsbereich.

- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2A): Nacht



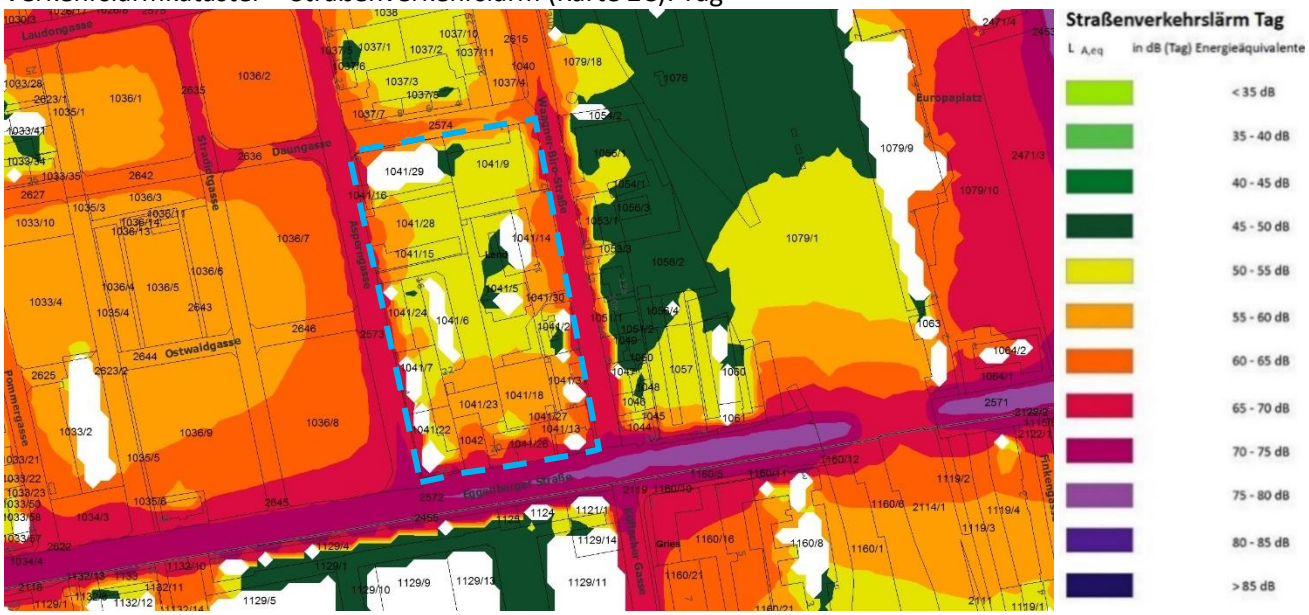
Auszug aus der Karte 2A zum 4.0 Flächenwidmungsplan.
Die blau strichlierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2B): Bahn/Fluglärm



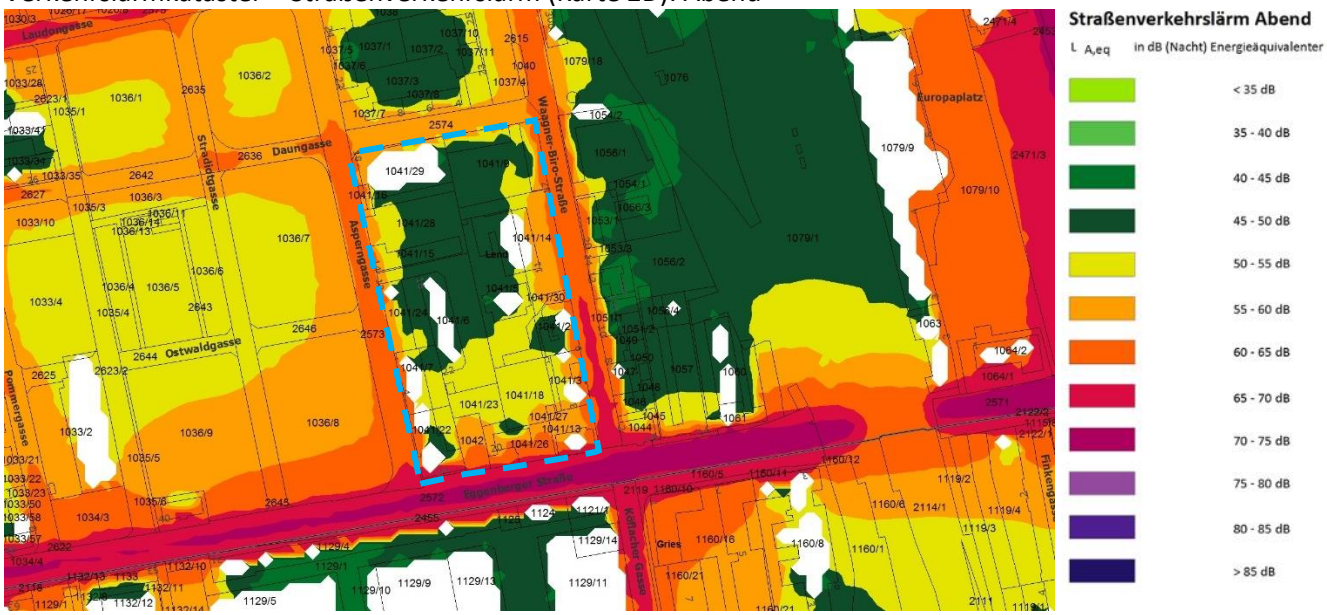
Auszug aus der Karte 2B zum 4.0 Flächenwidmungsplan.
Die blau strichlierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2C): Tag



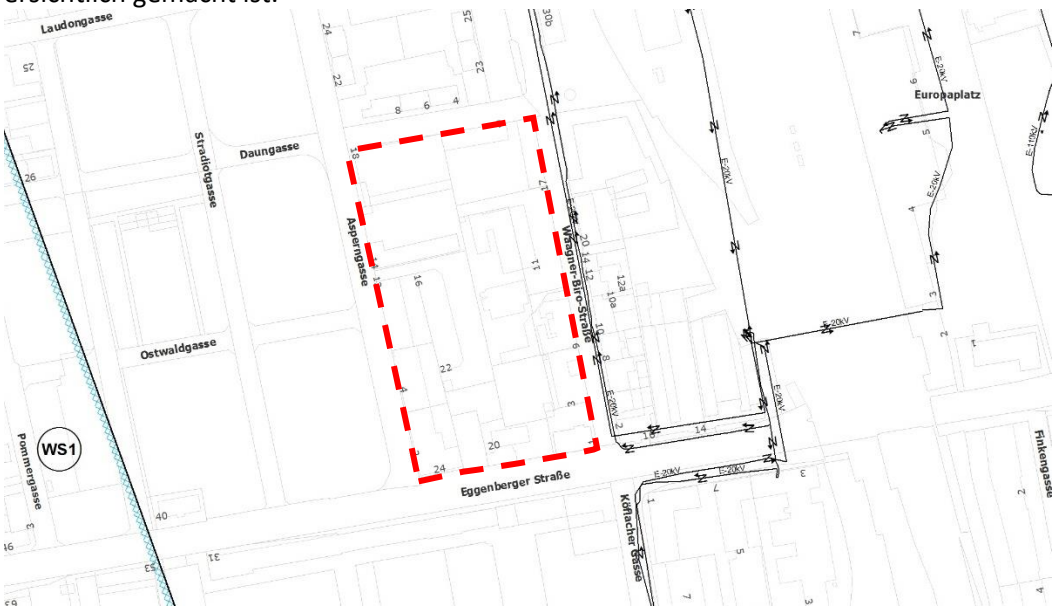
Auszug aus der Karte 2C zum 4.0 Flächenwidmungsplan.
Die blau strichlierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.
Energieäquivalenter Dauerschallpegel 6:00 – 19:00.

- Verkehrslärmkataster – Straßenverkehrslärm (Karte 2D): Abend



Auszug aus der Karte 2D zum 4.0 Flächenwidmungsplan.
Die blau strichlierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.
Energieäquivalenter Dauerschallpegel 19:00 – 22:00.

- Nutzungsbeschränkungen (Karte 6):
  Es erfolgt der Hinweis, dass entlang der Waagner-Biro-Straße ein Hochspannungserdkabel E-20 kV ersichtlich gemacht ist.



Auszug aus der Karte 6 zum 4.0 Flächenwidmungsplan.

Die rot strichlierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

<u>Weitere Verordnungen und gesetzliche Bindungen:</u>

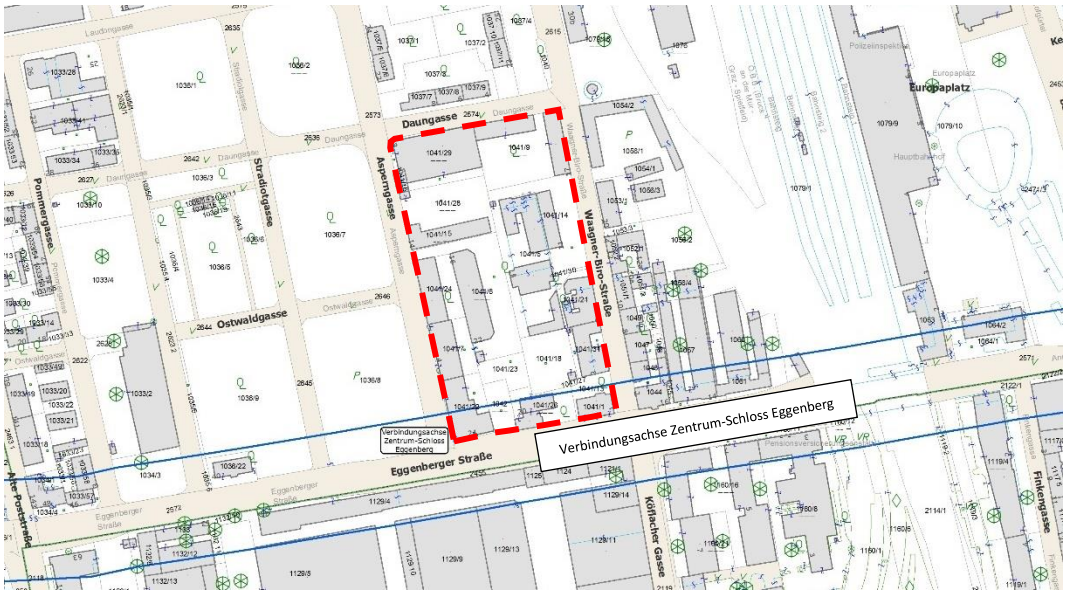
- Es gilt die Grazer Baumschutzverordnung.
- Es gilt die Grünflächenfaktorverordnung.
  Für den Bereichstyp „Blockrandbebauung“ gemäß dem 1.0 Räumlichen Leitbild gilt der Mindestwert von 0,8. Der Grünflächenfaktor bezieht sich in diesem Bereichstyp auf die Hoffläche.

  Siehe <u>https://www.graz.at/cms/beitrag/10412985/10226196/</u>
  Gemäß § 3 Abs 5 kann der festgelegte Grünflächenfaktor in jedem einzelnen Bereichstyp unterschritten werden. Voraussetzung für diese Unterschreitungsmöglichkeit ist die Einhaltung des Verbesserungsgebotes und eine der folgenden Bauführungen:
  1. Bei Neubauten auf bereits rechtmäßig bebauten Bauplätzen, auf welchen der festgelegte Grünflächenfaktor im Bestand nicht erreicht wird, wenn diese nicht zu einer gänzlichen Neuordnung des Bauplatzes führen.
  2. Bei Zubauten auf bereits rechtmäßig bebauten Bauplätzen, auf welchen der festgelegte Grünflächenfaktor im Bestand nicht erreicht wird.
  3. Voraussetzung für die Unterschreitung des Grünflächenfaktors ist jeweils die Wahrung der Verhältnismäßigkeit zwischen der geplanten baulichen Maßnahme und dem Ausmaß der zwingend erforderlichen Verbesserung.
- Wasserschutz- und Schongebiete: Wasserschongebiet 2

<u>Managementplan Weltkulturerbe:</u>

Der südliche Teil des Bebauungsplangebietes liegt innerhalb der Verbindungsachse Zentrum – Schloss Eggenberg. Die Verbindungsachse zwischen historischem Zentrum und Schloss Eggenberg entspricht als Pufferzone dem Verlauf der Annenstraße/Strauchergasse – Eggenberger Straße. Die Pufferzone fungiert als Schutzzone für das Welterbe – insbesondere Sichtachsen und Blickbeziehungen betreffend.
Mit der Anlegung der Annenstraße und der Eggenberger Straße, die direkt in die Eggenberger Allee münden, ergab sich erstmals eine zusammenhängende, direkte Verbindung zwischen der Altstadt und der Eggenberger Schlossanlage.
Die im 19. Jh. und der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts durch Industriebauten geprägte Eggenberger Straße entwickelte sich in den letzten Jahren zu einem Campus von Fachhochschulen. Durch das

städtische, von der EU geförderte Programm Urban West entstand ein neues Stadtviertel mit hoher baulicher Qualität.



Auszug aus dem Managementplan Weltkulturerbe.

Die rot strichlierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

Handlungsempfehlungen der UNESCO Advisory Mission 2010 betreffend Pufferzone zur Verbindung des Schlosses Eggenberg mit dem Historischen Zentrum:

- Die Allee im Bereich Eggenberger Allee und Eggenberger Straße wird geschützt und bis zum Beginn der Annenstraße verlängert.
- Die Straßenverläufe der Eggenberger Allee und Eggenberger Straße werden in ihrer Konfiguration und in ihren Dimensionen erhalten und im Erscheinungsbild verstärkt. Historische Sichtbeziehungen werden erhalten.
- Die visuelle Integrität von Umgebungsbauten jenseits der Pufferzone wird beobachtet.
- Die Bebauung in der Pufferzone hat maßstäblich zu erfolgen. Jede Veränderung von Bauhöhen und Baumassen haben sich am stadträumlichen Maßstab unter Erhaltung der historisch gegebenen Sichtachsen zu orientieren.
- Auf der Länge von der Eggenberger Allee bis zur Eggenberger Straße beträgt die Ausdehnung der Pufferzone 70 m.
- Bauliche Veränderungen in der Pufferzone sollen durch gestalterische Maßnahmen die Wertigkeit der physischen Verbindung zwischen dem Historischen Zentrum und Schloss Eggenberg verstärken und das Stadtquartier aufwerten.
- Die Notwendigkeit von Ankündigungen, Werbungen und Verkehrszeichen ist mit dem Ziel einer gestalterischen Reduktion in einem ordnenden Sinn zu überprüfen.

<u>Grünes Netz Graz</u>

Das Grüne Netz in der vorliegenden Form wurde am 19.04.2007 vom Gemeinderat einstimmig beschlossen und bildet die fachliche Grundlage für die Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung, sowie auch für diverse Behördenentscheidungen.
Es ist ein klares Bekenntnis zur Grünstadt Graz, zu einem urbanen Naturerlebnis und einer auf die Maßstäblichkeit und Erlebnisfähigkeit des Menschen abgestimmten Stadtentwicklung.
Wie man anhand des vorliegenden Ausschnittes (rosa Farbe) aus dem Grünen Netz Graz (GNG) erkennen kann, soll die Grünverbindung entlang der Eggenberger Straße, der Waagner-Biro-Straße und der Daungasse hergestellt / errichtet werden (sämtliche Funktionen verbessern / herstellen).

Auszug aus dem Grünen Netz Graz.

Die blau strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplan-gebiet.

Das Grüne Netz (GNG) als Strategiepapier zur Stadtentwicklung
Vor allem am Stadtrand führt der Siedlungsdruck zu Beeinträchtigung und Verlust von Grünflächen. Ziel ist es, dem entgegenzuwirken und durch die Gestaltung eines attraktiven grünen Verbindungsnetzes eine Alternative zum PKW-Verkehr zu schaffen. Die Entwicklung von Grün- und Freiräumen ist mit der übrigen Infrastruktur wie Verkehr, Wohnen und Arbeiten gleichrangig zu bewerten.
Dabei sind folgende vier Hauptfunktionen zu erreichen:

- Ökologie und Stadtklima
- Verbindung und Stadtgliederung
- Alltags- und Erholungsfunktion
- Gestaltung und Stadtbild

Grünzüge sind Bindeglieder zwischen dem Grünkorridor Mur, der freien Landschaft und großen Grünflächen. Sie prägen den Charakter der jeweiligen Stadtteile. Sport-, Spielflächen und Parks liegen idealerweise auf ihrem Verlauf. Innerhalb des Planungsgebiets nehmen die Daungasse sowie angelagerte Grüntaschen diese übergeordnete Rolle ein.

Neigungskarte:

Neigungskarte: Auszug aus den GeoDaten-Graz. Die blau strichlierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

- **Situierung und Umgebung**

  Großräumige Lage:

  Das Bebauungsplangebiet liegt rund 2 km westlich der Grazer Innenstadt, westlich des Grazer Hauptbahnhofes (Luftlinie ca. 300 m), südlich des neuen Stadtteils „Smart-City Graz“, im Bezirk Lend.

  Die Stadt Graz hat sich aufgrund ihrer topographischen Lage vor allem entlang der Mur in Nord-Süd-Richtung entwickelt. Nord-Süd-verlaufende Barrieren wie die Mur oder die Bahntrasse sind im Grazer Stadtbild deutlich erkennbar.
  Ein Attraktor zur Entwicklung des Gebietes westlich der Bahn, vergleichbar mit dem „Kunsthaus Graz“ für die Entwicklung des Areals westlich der Mur, existiert aktuell nicht. Einen wichtigen Beitrag und einen positiven Impuls für das ganze Gebiet westlich der Bahn stellt allerdings der Betrieb der Fachhochschule Joanneum an der Alten Poststraße dar. Durch Baumaßnahmen wie die Vergrößerung und Aufwertung der Eisenbahnunterführung Eggenberger Straße oder die Durchbindung des nördlichen Bahnhofs-Personentunnels nach Westen bis zur Waagner-Biro-Straße wird die Barrierewirkung der Bahn zusehends porös, was die Verknüpfung des Bahnhofsviertels West Richtung Osten forciert und seine Attraktivität steigert.
  Das Gebiet verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Verkehrstechnisch ist das Areal optimal erschlossen. Mehrere Straßenbahnlinien versorgen das Gebiet, Busse und die Bahn bilden am Bahnhof einen optimalen Knotenpunkt des öffentlichen Verkehrs aus.
  Auf Grund der aktuell niedrigen Dichte und des großflächigen Kleingartenareals innerhalb des Quartiers ist ein dichtes Netz an allgemeinen Versorgungseinrichtungen noch nicht gegeben. Nahversorger und Gastronomie sind jedoch im Bereich der Straßenzüge Eggenberger Straße und Alte Poststraße vorhanden. Eine Verdichtung dieser Einrichtung ist in weiterer Folge in Verbindung mit einer Erhöhung der Einwohner:innenzahlen zu erwarten.

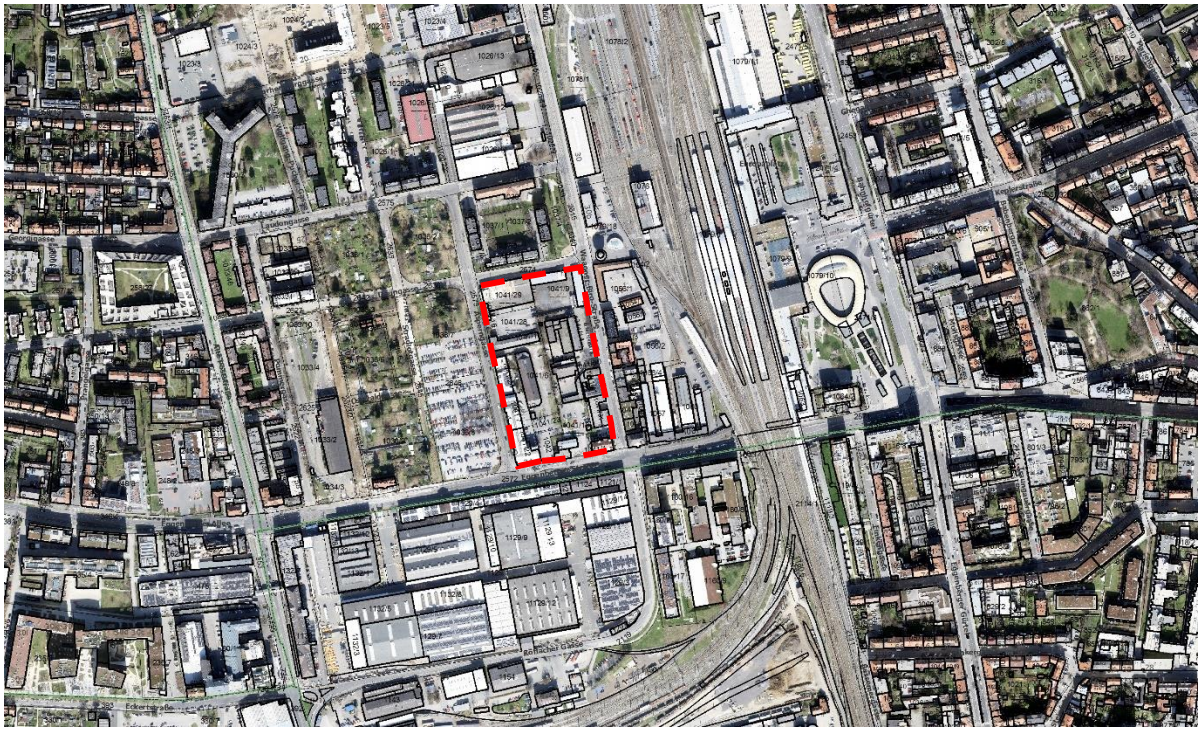
  Einfluss auf die Charakteristik des Gebietes haben die im Osten angrenzende Bahntrasse, die großflächig zusammenhängenden Kleingärten, die sich von der Eggenberger Straße bis zur Laudongasse spannen, die Straßenbahnremise an der Pommergasse und die noch vorhandenen kleingewerblichen Nutzungen zwischen Waagner-Biro-Straße und Asperngasse. Somit bietet sich ein baulich heterogenes Bild, allerdings auch eine – bedingt durch die großen Grünflächen der Kleingärten – ruhige und angenehme Atmosphäre. Die Struktur weist somit charakteristische Eigenschaften und Elemente auf, die es zu erhalten und durch gestalterische Maßnahmen zu verdeutlichen gilt.

  Die Achse Annenstraße – Eggenberger Straße, welche zwischen Innenstadt und dem Schloss Eggenberg verläuft, bildet das „Rückgrat“ des Projektgebietes, zumal sie eine der wichtigsten funktionstüchtigen West-Ost-Verbindungen bildet. Die Lücken in der straßenbegleitenden Bebauung zwischen der Waagner-Biro-Straße und der Pommergasse sowie der unattraktive Südrand, der durch die Gebäude der Siemens-Werke gebildet wird, lassen kaum städtischen Charakter aufkommen. Eine Aufwertung dieser Straßenverbindung ist notwendig.

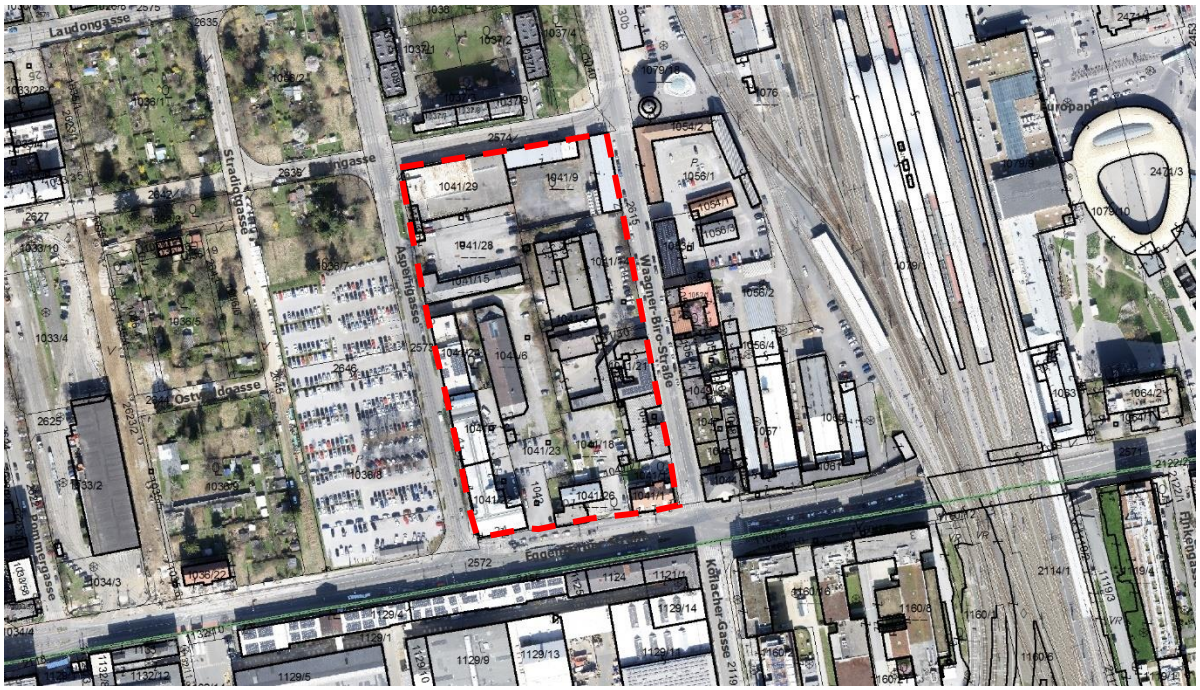
  Der nördliche Bereich des Bebauungsplangebietes zeigt aktuell brachliegende Gewerbebauten. Der Bereich liegt im direkten Anschluss an den Bahnhofsvorplatz West an der Waagner-Biro-Straße, wo sich auch der denkmalgeschützte Wasserturm befindet, ein interessantes Bauwerk mit Potential zur Identitätsstiftung.
  Im südlichen Bereich befinden sich zurzeit Gebäude unterschiedlicher Nutzungen, baulicher Ausformungen und Höhenentwicklungen. Entlang der Asperngasse ist eine geschlossene Bauflucht gegeben, entlang der Waagner-Biro-Straße hingegen erzeugen vorgelagerte Parkplätze Baulücken im Straßenraum.
  Eine ähnliche Situation zeigt sich auch zur Eggenberger Straße. Einfahrten und Baulücken präsentieren hier ein Straßenbild, das dem Stellenwert dieser wichtigen West-Ost-Verbindung nicht entspricht.

Außerhalb des Bebauungsplangebietes schließt im Süden eine geschlossene Bebauung mittels Verwaltungs- und Hallenbauten der Siemenswerke entlang der Eggenberger Straße an. Im Westen befinden sich vorrangig Wohnbebauungen zwischen der Alte Poststraße und der Pommergasse vorrangig als Blockrandbebauung, die nur in Teilbereichen offene Ecken zeigt. Nördlich des Bebauungsplangebietes zeigen sich im westlichen Teil hohe Wohnzeilen, im östlichen Teil Industriehallen (Hornig Areal), die jedoch nicht mehr vollflächig betrieben werden, jedoch kulturell bespielt werden. Östlich des Bebauungsplangebietes befinden sich die Gleisanlagen und die Bahnsteige des Grazer Hauptbahnhofes.

Luftbild 2 mit Kataster (2024) Auszug aus dem Geodaten-Graz @Stadtvermessung Graz, Blick in nördliche Richtung.
Die rote Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.



Luftbild 3 (2024) Auszug aus dem Geodaten-Graz @Stadtvermessung Graz, Blick in nördliche Richtung.
Die rot strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.



Luftbild 4 (2024) Auszug aus dem Geodaten-Graz @Stadtvermessung Graz, Blick in nördliche Richtung.
Die rot strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

<u>Kleinräumige Lage:</u>
Das Bebauungsplangebiet wird von der Daungasse im Norden, der Waagner-Biro-Straße im Osten, der Eggenberger Straße im Süden und der Asperngasse im Westen begrenzt.
Das Bebauungsplangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 25.152 m² auf und beinhaltet folgende Grundstücke in der KG 63104 Lend:

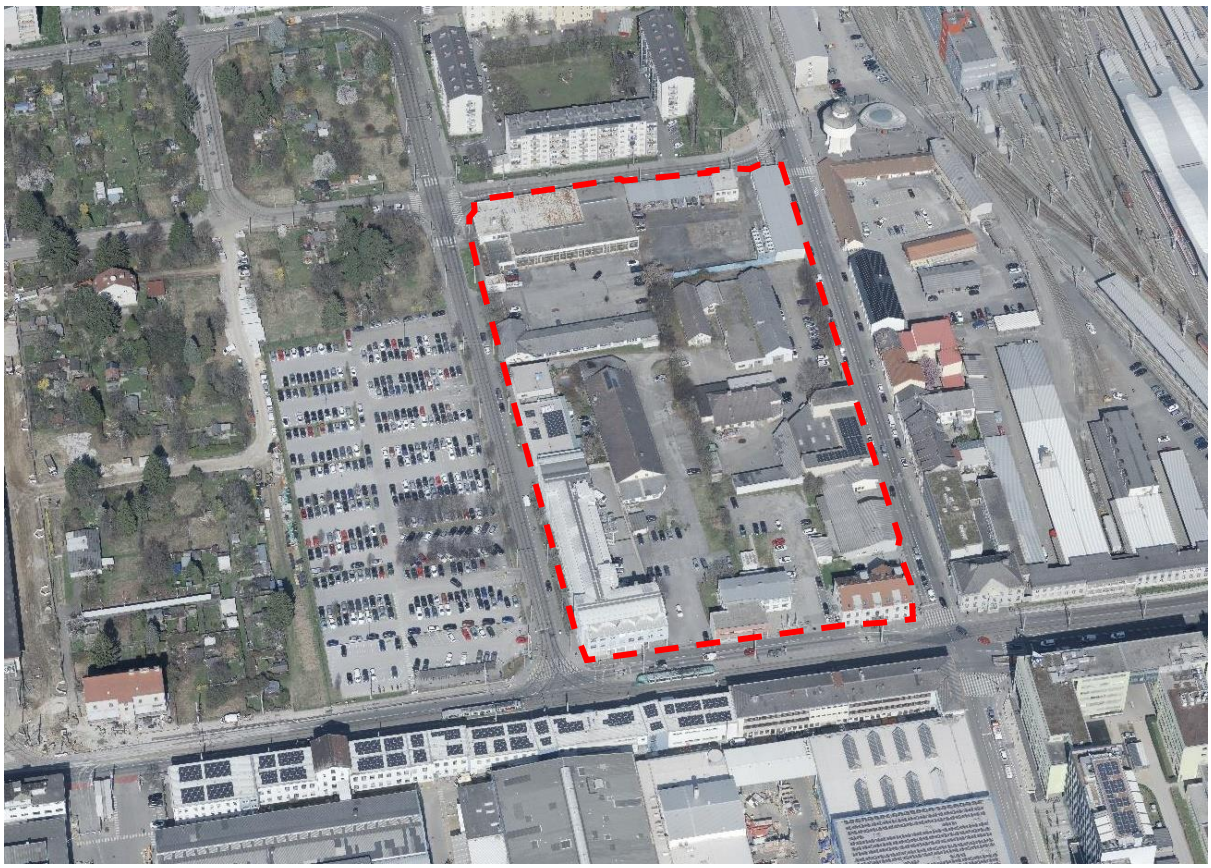
- 1041/1, 1041/13, 1041/27 (Waagner-Biro-Straße 1)
- 1041/31 (Waagner-Biro-Straße 3)
- 1042, 1041/5, 1041/6, 1041/14, 1041/21, 1041/23, 1041/30 (Eggenberger Straße 22, Waagner-Biro-Straße 9-11, Asperngasse 16)
- 1041/26, 1041/18 (Eggenberger Straße 20)
- 1041/9, 1041/15, 1041/16, 1041/28, 1041/29 (Asperngasse 14-18, Daungasse 1, Waagner-Biro-Straße 17)
- 1041/24 (Asperngasse 12)
- 1041/22, 1041/7 (Asperngasse 2-4)

Das Grundstück der Antragsteller:in umfasst das Grundstück „Waagner-Biro-Straße 3“ mit der Grundstücksnummer 1041/31 der KG 63104 Lend mit ca. 804 m².
Die derzeitigen Eigentumsgrenzen sind dem Kataster unten zu entnehmen, wobei das Grundstück der Antragsteller:in schwarz strichliert umrandet ist:

Auszug aus den GeoDaten-Graz: Kataster.

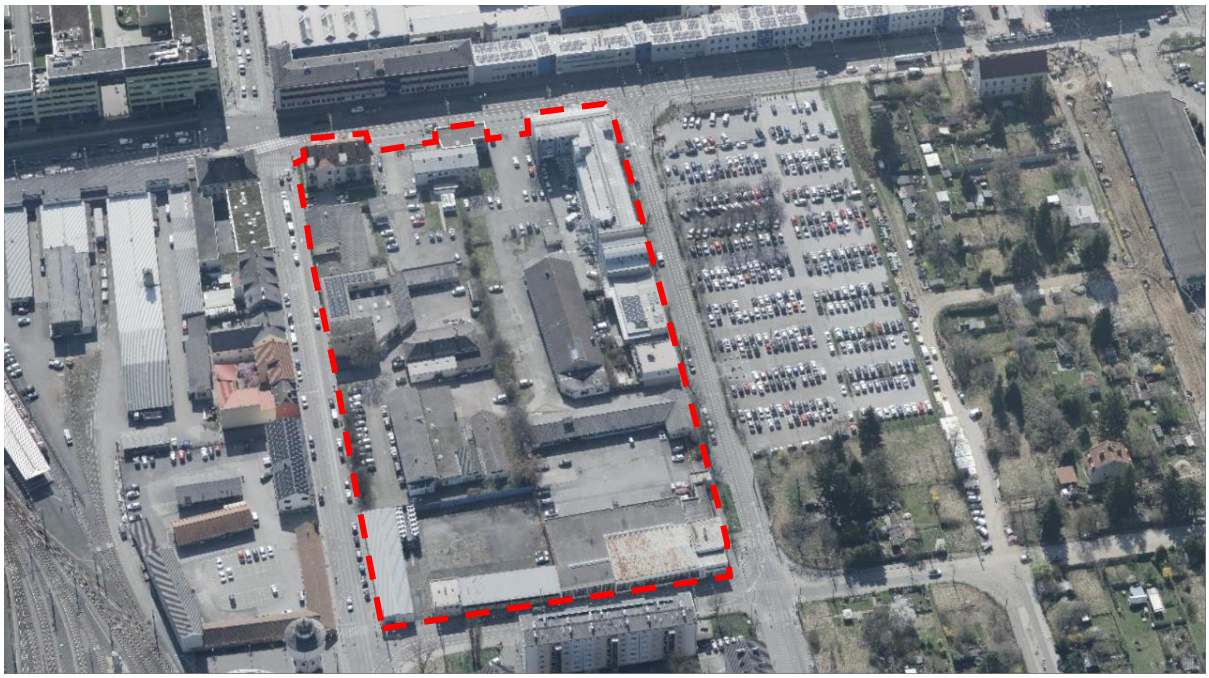
Grundbücherliche Eigentümer:innen im Bebauungsplangebiet farblich differenziert dargestellt.

Das Grundstück des Antragstellers ist schwarz strichliert umrandet.

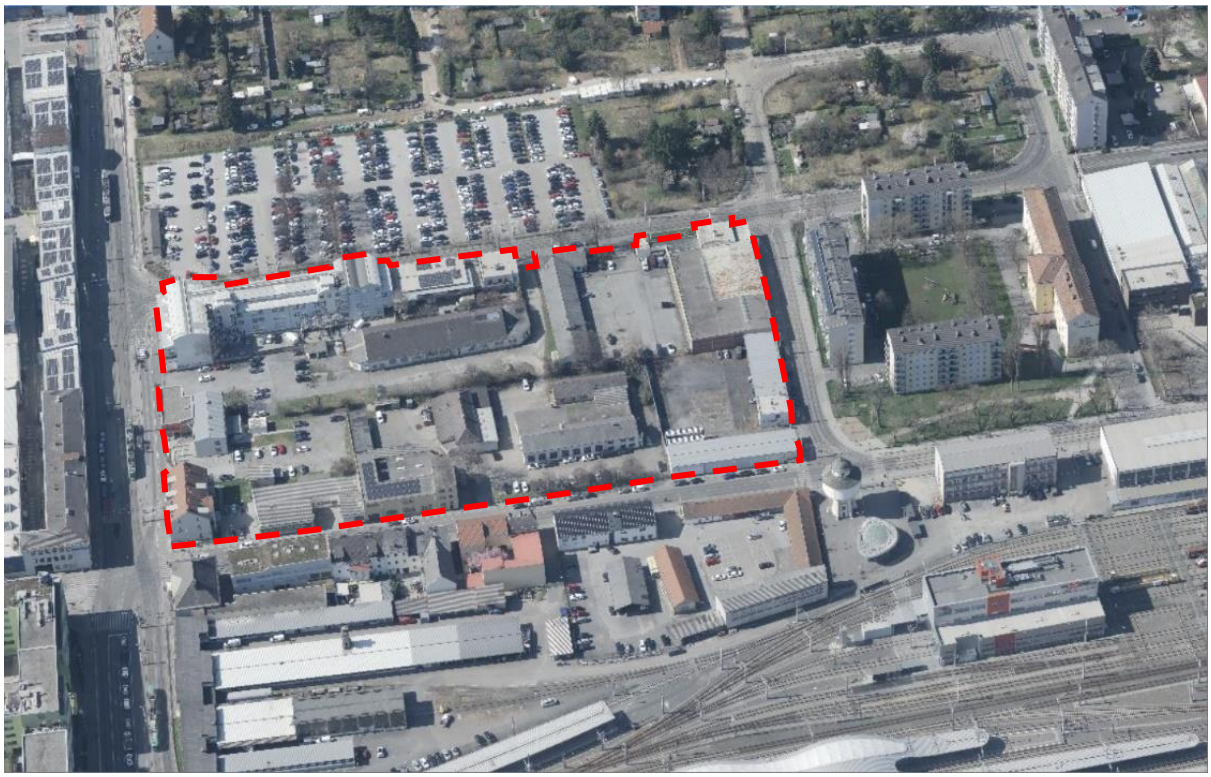


Luftbild 5 (2024) Schrägaufnahme ©Capture Cat Graz LE_40_3329. Blick in nördliche Richtung.
Die rot strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

Luftbild 6 (2024) Schrägaufnahme ©Capture Cat Graz BW_37_2976. Blick in östliche Richtung.
Die rot strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.



Luftbild 7 (2024) Schrägaufnahme ©Capture Cat Graz LE_35_2708. Blick in südliche Richtung.
Die rot strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.



Luftbild 8 (2024) Schrägaufnahme ©Capture Cat Graz FW_37_2959. Blick in westliche Richtung.
Die rot strichlierte Umrandung markiert das Bebauungsplangebiet.

- **Gebäudebestand und Umgebung**

Der nördliche Teil des Bebauungsplangebietes ist fast zur Gänze versiegelt und durch 1- bis 2-geschossige Gebäude – Hallengebäude, Garagen, etc. bebaut. Die Objekte stehen momentan leer. Ein Teil der Freifllächen wird derzeit als PKW-Abstellflächen verwendet. Zufahrten befinden sich im Nordosten an der Daungasse sowie an der Asperngasse. Im Norden gegenüber dem Bebauungsplangebiet stehen Wohnbauten in Zeilenform, die mit ihren Außenrändern eine in den Ecken offene Blockstruktur bilden. Die Wohnbauten stehen in abgerückter Lage zur Waagner-Biro-Straße. Dazwischen befindet sich eine öffentliche Parkfläche mit Verweilbereichen, Sitzbänken sowie einem Trinkbrunnen an der Daungasse. Die Grünanlage bildet einen grünen Rahmen aus großgewachsenen Schnurbäumen zur Waagner-Biro-Straße, der Daungasse und der Laudongasse. Im Nordosten des Bebauungsplangebietes befindet sich der denkmalgeschützte Wasserturm in Verlängerung der Daungasse an der Bahn.

Der südliche Teil des Bebauungsplangebietes ist ebenfalls stark versiegelt und weist nur untergeordnet Grünflächen auf. Am Areal befinden sich Gebäude unterschiedlicher Nutzungen, baulicher Ausformung und Höhenentwicklung von 1-geschossigen Hallengebäuden bis zu 4-geschossigen gewerblich genutzten Gebäuden und Bürogebäuden. Leerstand ist hier ebenfalls vorhanden. Entlang der Asperngasse ist eine geschlossene Bauflucht gegeben, entlang der Waagner-Biro-Straße hingegen erzeugen vorgelagerte Parkplätze Baulücken im Straßenraum. Eine ähnliche Situation zeigt sich auch zur Eggenberger Straße. Einfahrten und Baulücken präsentieren hier ein Straßenbild, das dem Stellenwert dieser wichtigen West-Ost-Verbindung nicht entspricht. Das Areal weist ebenfalls im Innenhof zahlreiche PKW-Abstellplätze auf.

Westlich des Bebauungsplangebietes besteht ein großflächiger Parkplatz der Firma Siemens Aktiengesellschaft mit über 300 Stellplätzen.

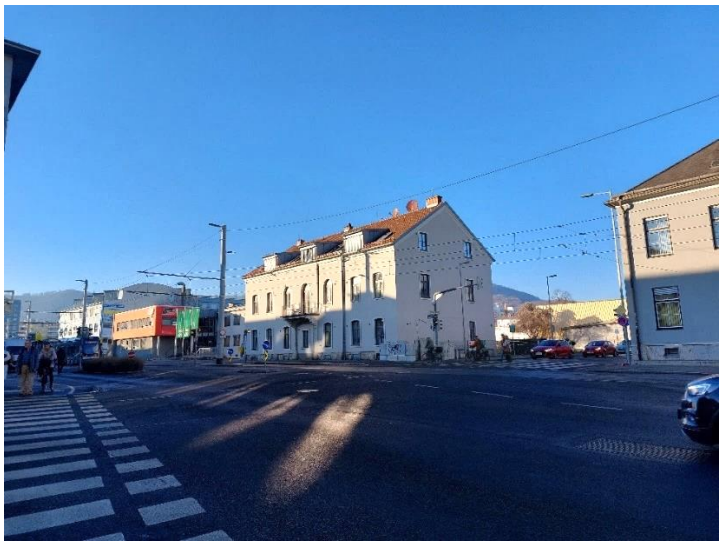


Foto 1: Blick in nordwestliche Richtung auf das Bebauungsplangebiet im Kreuzungsbereich Eggenberger Straße / Waagner-Biro-Straße.

Foto 2: Blick in nordöstliche Richtung östlich gegenüber dem Bebauungsplangebiet im Kreuzungsbereich Eggenberger Straße / Waagner-Biro-Straße.

Foto 3: Blick in südöstliche Richtung südöstlich gegenüber dem Bebauungsplangebiet im Kreuzungsbereich Eggenberger Straße / Köflachergasse.

Foto 4: Blick in nordwestliche Richtung auf das Bebauungsplangebiet entlang der Eggenberger Straße Höhe Hausnr. 20.

Foto 5: Blick in nordöstliche Richtung entlang der Eggenberger Straße Höhe Hausnr. 20 auf das Bebauungsplangebiet.

Foto 6: Blick in nordwestliche Richtung entlang der Eggenberger Straße Höhe Hausnr. 22 auf das Bebauungsplangebiet.

Foto 7: Blick in nordöstliche Richtung im Kreuzungsbereich Eggenberger Straße / Asperngasse auf das Bebauungsplangebiet.

Foto 8: Blick in nördliche Richtung entlang der Asperngasse – rechts am Foto das Bebauungsplangebiet.

Foto 9: Blick in südliche Richtung entlang der Asperngasse – links am Foto das Bebauungsplangebiet.

Foto 10: Blick in nördliche Richtung entlang der Asperngasse auf das Bebauungsplangebiet.

Foto 11: Blick in nördliche Richtung entlang der Asperngasse – rechts am Foto das Bebauungsplangebiet.

Foto 12: Blick in nördliche Richtung entlang der Asperngasse – rechts am Foto das Bebauungsplangebiet.

Foto 13: Blick in südliche Richtung entlang der Asperngasse – links am Foto das Bebauungsplangebiet.

Foto 14: Blick in südöstliche Richtung auf das Bebauungsplangebiet.

Foto 15: Blick in nordöstliche Richtung Asperngasse / Daungasse – rechts am Foto das Bebauungsplangebiet.

Foto 16: Blick in südwestliche Richtung im Kreuzungsbereich Asperngasse / Daungasse auf die Restflächen einer Kleingartenanlage sowie südlich davon den Parkplatz der Siemens Aktiengesellschaft.

Foto 17: Blick in nordwestliche Richtung im Kreuzungsbereich Daungasse / Asperngasse, nordwestlich gegenüber dem Bebauungsplangebiet.

Foto 18: Blick in östliche Richtung entlang der Daungasse Höhe Hausnr. 8 – rechts am Foto das Bebauungsplangebiet.

Foto 19: Blick in südwestliche Richtung im Kreuzungsbereich Waagner-Biro-Straße / Daungasse auf das Bebauungsplangebiet.

Foto 20: Blick in nordwestliche Richtung im Kreuzungsbereich Waagner-Biro-Straße / Daungasse auf den Wasserturmpark.

Foto 21: Blick in östliche Richtung im Kreuzungsbereich Waagner-Biro-Straße / Daungasse auf den Wasserturm, nordöstlich gegenüber dem Bebauungsplangebiet.

Foto 22: Blick in südöstliche Richtung entlang der Waagner-Biro-Straße Höhe Hausnr. 30 b auf den Wasserturm – nordöstlich gegenüber dem Bebauungsplangebiet.

Foto 23: Blick in südliche Richtung entlang der Waagner-Biro-Straße Höhe Hausnr. 17 – rechts am Foto das Bebauungsplangebiet.

Foto 24: Blick in südliche Richtung entlang der Waagner-Biro-Straße Höhe Hausnr. 17 – rechts am Foto das Bebauungsplangebiet.

Foto 25: Blick in nordwestliche Richtung auf das Bebauungsplangebiet entlang der Waagner-Biro-Straße Höhe Hausnr. 11.

Foto 26: Blick in südwestliche Richtung auf das Bebauungsplangebiet entlang der Waagner-Biro-Straße Höhe Hausnr. 9.

Foto 27: Blick in südliche Richtung auf das Bebauungsplangebiet entlang der Waagner-Biro-Straße Höhe Hausnr. 11.

Foto 28: Blick in südliche Richtung auf das Bebauungsplangebiet entlang der Waagner-Biro-Straße Höhe Hausnr. 9.

Foto 29: Blick in südliche Richtung entlang der Waagner-Biro-Straße Höhe Hausnr. 9 – rechts am Foto das Bebauungsplangebiet.

Foto 30: Blick in nordwestliche Richtung auf das Bebauungsplangebiet entlang der Waagner-Biro-Straße.

Foto 31: Blick in nördliche Richtung entlang der Waagner-Biro-Straße Höhe Hausnr. 2 – links am Foto das Bebauungsplangebiet.

Foto 32: Blick in südwestliche Richtung auf das Areal der Firma Siemens Aktiengesellschaft südlich des Bebauungsplangebietes im Kreuzungsbereich Eggenberger Straße / Köflacher Gasse.

- **Topografie**

Siehe Neigungskarte.

- **Grünraum, Baumbestand**

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Gültigkeitsbereiches der Grazer Baumschutzverordnung.
Eine Bewertung des Baumbestandes durch die Abteilung für Grünraum und Gewässer liegt vor – siehe unten Punkt 7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG.

Die Asperngasse ist im Bereich des Bebauungsplangebietes durch eine Baumreihe entlang der östlichen Straßenseite der Asperngasse geprägt. Diese Baumreihe trägt zur städtebaulichen und ökologischen Qualität des Gebietes bei und erfüllt wichtige Funktionen wie die Verbesserung des Mikroklimas, die Bereitstellung von Lebensraum für lokale Tierarten sowie die Erhöhung der Aufenthaltsqualität.
Im Zuge der weiteren Planungen wird besonderer Wert auf den Erhalt dieser wertvollen Baumreihe gelegt sowie der Erweiterung bei Entfall von bestehenden Zufahrten oder Reduktion der Zufahrtsbreiten.

- **Umwelteinflüsse**

<u>Lärm</u>
Das gesamte Bebauungsplangebiet ist durch die Lärmentwicklung auf Grund des Verkehrsaufkommens beeinträchtigt – siehe bestehende Planungsgrundlagen (Verkehrslärmkataster, Flächenwidmung – Sanierungsgebiet Lärm, Stadtklimaanalyse) – es erfolgt der Hinweis, dass für beide Aufschließungsgebiete das Aufschließungserfordernis „Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben“ umzusetzen ist.
Die Lärmkataster für Bahn und Straße spiegeln die hohen Frequenzen entlang der Hauptachsen des Verkehrs wider. Eine abschirmende Wirkung der bestehenden Bebauung ist nur teilweise gegeben. Der derzeit große Anteil unbebauter Flächen (Siemens Parkplatz, Gartenanlagen) im Zentrum des Bahnhofviertels West „ermöglicht“ eine weitgehende Beschallung großer Teile des Gebiets.
Es wird weiters darauf hingewiesen, dass derzeit im Innenhof des südlichen Aufschließungsgebietes ein aufrechter Gewerbebetrieb der Firma Hübl besteht.

<u>Klima</u>
Klimaanalysekarte (KAK):
Blockbebauungszone West, noch Murtalauswindeinfluss und deutlich überwärmt, relativ nebelarm

Klimatop:
9 d Blockbebauungszone W
Moderate Überwärmung
Gewerbeflächen: Bebautes Gebiet mit klimatischen Nachteilen
Zumeist recht große eher flache Gebäude (oft Hallen) mit unterschiedlichen Dächern, damit Aufheizung vor allem tagsüber und Wärmespeicherung bei den versiegelten Flächen (Parkplätze,…)
Planerische Empfehlung: Allgemein entsiegeln, Bäume pflanzen

- **Infrastruktur/Nutzungen**

Das Bebauungsplangebiet ist infrastrukturell grundsätzlich versorgt, mit unter anderem folgenden Nutzungen und Einrichtungen:

<u>Bildungseinrichtungen, Kindergärten, Kinderkrippen</u>
Volksschule Graz Leopoldinum
Kindergarten, Kinderkrippe
Kindergarten Algersdorf
Mittelschule Graz Algersdorf
Kindergarten u. Kinderkrippe Eckertstraße
ÖBB Lehrwerkstatt
Forschungsinstitut MERIG
GiP Kinderbildung Cool City
Bildungszentrum Berufliches Bildungs- und Rehabilitationszentrum
Fachhochschule Joanneum
VHS AK-Bildungszentrum Graz

<u>Soziales, Kultur, Freizeit</u>
Vinziwerke, Soziale Beratungsstelle Vinzihaus, Obdachlosenheim VinziTel
Jugendzentrum Eggenlend
Nachhilfedienst Lernigel
AIS Jugendservice mit Gemeinnützigkeitsstatus
Pfarre/Pfarrkirche Graz-St. Vinzenz
Helmut-List-Halle
Sportverein TanzStudio
Veranstaltungsraum Club Detroit
Hornig Areal derzeit Kunst- und Kultur
Stadtbibliothek Graz West – Eggenberg
Begleitetes Wohnen Krausgasse, Barmherzige Brüder
Auster Sport und Wellnessbad
Kunstatelier, Kunstverein Roter Keil
Askö Center Eggenberg

<u>Versorgung</u>
Supermärkte (Spar, Billa Plus, Lidl, Hofer)
Apotheke
Drogerie Firma dm drogerie markt, Bipa
Bäckerei
Parkhaus-/garage
Bank Firma Raiffeisen
Fachhandel für Kosmetikbedarf
Drogerie Firma dm drogerie markt
Bauernmarkt (Hofbauerplatz, Smart City)
Unterschiedliche Restaurants, Streets, Frederics, Calamar, Bitki, Kebap-Restaurants
Friseure

Cafés
Kantine
VinziShop
Fahrradgeschäft
Blumengeschäft
tim-Standorte in der Waagner-Biro-Straße (tim Smart City und My Smartcity Süd), in der Mohsgasse, Eggenberg/Janzgasse

Ärzt:innen, etc.
Psychiatrische Versorgung für Kinder und Jugendliche, Hausärzt:innen Eggenberg Fachärzt:innen für Allgemein- & Familienmedizin, Shiatsu, Prodoc Ärztezentrum, LKW Graz II, Standort West, Lendarztpraxis Gesundheitszentrum Smart City

Öffentliche Freiflächen
Wasserturmpark in der Waagner-Biro-Straße nördlich des Bebauungsplangebietes (ca. 1.976 m²)
Spielplatz Konsumwiese
Europaplatz (ca. 1.900 m²)
Park Daungasse (voraussichtliche Umsetzung 2027)

Im Umkreis des Areals sowie im Planungsgebiet selbst sind grundsätzlich Versorgungseinrichtungen sowie Bildungseinrichtungen gegeben. Mit Erhöhung der Dichte und vor allem in Zusammenhang mit dem Anstieg der Wohndichte werden allerdings zusätzliche Einrichtungen wie Kindergärten und -krippen erforderlich werden, um entsprechend kurze Wege zu gewährleisten.
Die Nutzungen im Bestand sind in 2 große Gruppen einzuteilen: Kleingewerbliche Nutzungen westlich und östlich der Waagner-Biro-Straße zwischen Daungasse und Eggenberger Straße und Wohnnutzungen nördlich davon sowie in kleinerem Umfang nördlich der Remise. Außerhalb des Planungsareals schließen westlich der Remise weitere Wohnbebauungen in Blockstruktur an. Entlang der Bahn befinden sich teils heterogene Nutzungen von ÖBB-eigenen Werkstätten, u.a.

Zwar sind Versorgungseinrichtungen und Bildungseinrichtungen im Bahnhofsviertel vorhanden, jedoch weist die Qualität der Gehwege, auch in unmittelbarer Nähe hochfrequentierter Straßenzüge, auch Defizite auf, insbesondere entlang der Eggenberger Straße.

- **Erschließung/Verkehr**

Fuß- und Radweg
Für Fußgänger:innen gibt es entlang der Hauptachsen (Alte Poststraße, Eggenberger Straße, Waagner-Biro-Straße) beidseitig Gehsteige. Innerhalb des Bahnhofviertels West sind Gehsteige teilweise nur einseitig vorhanden. Entlang der Asperngasse besteht nur an der östlichen Straßenseite ein Gehsteig.
Es sind alle Haltestellen über die vorhandene Fußgängerinfrastruktur ausreichend, wenn auch nicht qualitativ hochwertig (Breite, Belag) erschlossen.
In den Grazer Osten bestehen die zwei Querungsmöglichkeiten des Bahnhofsareals, die südliche entlang der Eggenberger Straße, die nördliche durch den Personentunnel Nord. Der Personentunnel Nord stellt eine sehr kurze und qualitativ hochwertige Verbindung einerseits zu den Bahnsteigen, andererseits zum Bahnhofsgebäude und dem weiter östlich gelegenem Stadtgebiet mit dem dortigen Verkehrs- (Nahverkehrsdrehscheibe) und Nutzungsangebot dar.

An beiden Straßenseiten entlang der Eggenberger Straße besteht ein Geh- und Radweg, der vom sonstigen Kfz-Verkehr baulich getrennt errichtet ist und in beide Richtungen befahrbar ist. Dabei handelt es sich um eine wichtige Radroute im Grazer Stadtgebiet, die den Westen mit dem Stadtzentrum verbindet.

Entlang der Asperngasse und der Daungasse verläuft eine Radroute in Tempo 30 Straße und entlang der Waagner-Biro-Straße eine Radroute in Tempo 50 Straße.

Auszug aus der Radkarte.

Der violette Pfeil markiert das Bebauungsplangebiet.

<u>Öffentlicher Verkehr:</u>
Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Kategorie 1 (300 m Radius-Luftlinie zur Haltestelle): „Innerstädtische Bedienqualität“ Intervalle bis 10 Minuten, Bedienung von Betriebsbeginn bis –ende. Lage innerhalb des 500 m und 1000 m Einzugsbereiches der Bahnhöfe Grazer Hauptbahnhof und Graz-Köflacher Bahn u. Busbetrieb GmbH (GKB).

Die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmittel entlang der Eggenberger Straße ist durch die Straßenbahnlinien Nr. 1, 4, 6 und 7 gegenüber dem Bebauungsplangebiet gegeben. Zwei der Straßenbahnlinien (Nr. 1 und 6) durchfahren das Gebiet entlang der Asperngasse und der Daungasse mit Haltestellen nordwestlich des Bebauungsplangebietes und nördlich des Bebauungsplangebietes in der Daungasse. Buslinien sind ebenfalls in der Nähe des Gebietes vorhanden bzw. über den Hauptbahnhof erreichbar.
Die Straßenbahnen (Nr. 1, 4, 6 und 7) verbinden das Projektgebiet optimal mit dem Stadtzentrum von Graz. Der Hauptbahnhof mit seinem regionalen (S-Bahn), nationalen und internationalen Zugsangebot rundet die optimale ÖV-Erschließung des Gebiets ab.

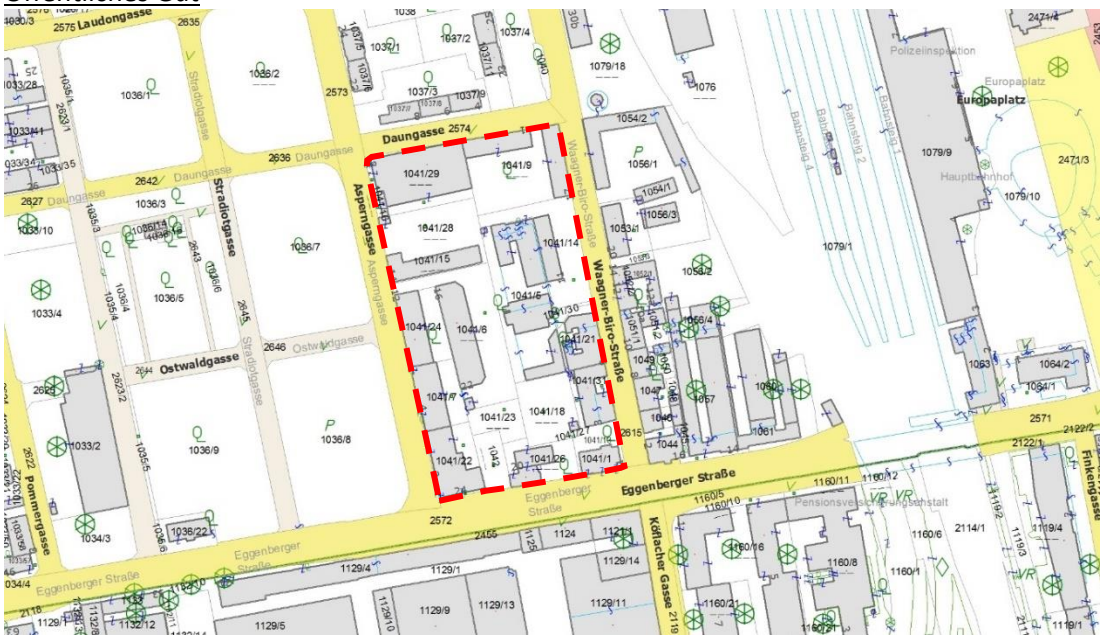
<u>MIV (motorisierter Individualverkehr)</u>
Das Bebauungsplangebiet grenzt an das öffentliche Gut. Bei den an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Straßenzügen handelt es sich um Gemeindestraßen.

<u>Analyse KFZ-Verkehr – fließend</u>
Im KFZ-Verkehr wird das Bahnhofviertel West von den zwei Nord-Süd-Hauptachsen Alte Poststraße im Westen und Waagner-Biro-Straße im Osten erschlossen und zusammen mit der Eggenberger Straße umschlossen.

Die Eggenberger Straße stellt die bedeutendste Ost-West-Verbindung dar, die auch die Erreichbarkeit der östlich der Bahn gelegenen Stadtteile mit dem Stadtzentrum von Graz im KFZ-Verkehr sicherstellt. Das Gebiet ist mit zwei ampelgeregelten Kreuzungen im Süden an die Eggenberger Straße mit den Straßenzügen Asperngasse und Waagner-Biro-Straße angeschlossen. Im Osten und im Westen schließen an die Alte Poststraße bzw. Waagner-Biro-Straße die durchgehenden Straßenzüge der Laudongasse und Daungasse an. Die innere KFZ-Erschließung erfolgt über ein Straßenraster aus den genannten Straßenzügen ergänzt durch die Pommergasse und Stradiotgasse.
Die Verkehrsbelastungen auf den Erschließungsstraßen innerhalb des Gebiets liegen im Analysejahr 2014 bei 500 bis 1800 KFZ/24h. Die Waagner-Biro-Straße weist eine Verkehrsbelastung von 7500 bis 8000 KFZ je nach Abschnitt auf. Die Leistungsfähigkeiten der Kreuzungen am Rand des Projektgebiets sind teilweise je nach Spitzenstunde und Fahrrelation ausreichend bis überlastet. Deshalb werden seitens der Stadt Graz die Verringerung des Stellplatzschlüssels und die Umsetzung von Mobilitäts-Managementmaßnahmen vorgegeben.

Analyse KFZ-Verkehr – ruhend (Stand 2015)
Im Gebiet werden derzeit zahlreiche Oberflächenstellplätze, sowohl in den Straßenräumen, als auch auf privaten Flächen angeboten. Die rund 500 öffentlich zugänglichen Stellplätze im Straßenraum werden im Rahmen der im Projektgebiet geltenden „Grünen Zone“ bewirtschaftet. Auf privaten Flächen stehen derzeit für bestehende Wohnbauten und Gewerbebetriebe rund 260 Stellplätze zur Verfügung.
Die Firma Siemens betreibt auf ihren Liegenschaften nördlich der Eggenberger Straße einen großflächigen Parkplatz mit rund 340 Stellplätzen.

Öffentliches Gut



Auszug aus den GeoDaten Graz – „Öffentliches Gut“.

Die rot strichlierte Umrandung bezeichnet das Bebauungsplangebiet.

- **Ver- und Entsorgung**

Das Bebauungsplangebiet ist prinzipiell 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.
Es ist der Anteil an versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten und eine Entsiegelung zu forcieren.

Gemäß Kommunalen Energiekonzept (KEK) 2017 liegt das Bebauungsplangebiet innerhalb des aktuellen Versorgungsgebiets Fernwärme und des kurzfristigen Erweiterungsgebiets (2017 bis ca. 2025) sowie innerhalb des Kurz- mittelfristig geplanten Erweiterungsgebiet Fernwärme (bis ca. 2025).

Entsorgung Abfall:
Auf Basis der bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (Abfallwirtschaftsgesetzes, Stmk. AWG, Abfuhrordnung der Stadt Graz) werden im Stadtgebiet Graz derzeit 7 verschiedene Fraktionen (Restmüll, Bioabfälle, Altpapier/Kartonagen, Weißglas, Buntglas, Kunststoffverpackungen gemeinsam mit 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

4. Aufhebung als Aufschließungsgebiet

Gründe für die Ausweisung als Aufschließungsgebiete (Zitat gemäß Anhang 1 zu § 3 Abs 2 der Verordnung zum 4.0 Flächenwidmungsplan:

Für das Aufschließungsgebiet **Nr. IV.05**:

1. Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)
3. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur) **(Zur Aufhebung dieses Aufschließungserfordernisses ist die Erstellung eines Erschließungskonzeptes für das gesamte Aufschließungsgebiet erforderlich.)**
4. Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität **(Zur Aufhebung dieses Aufschließungserfordernisses sind die Erstellung eines entsprechenden Maßnahmenkonzeptes und dessen Umsetzung erforderlich.)**
6. Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
7. Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
8. Schaffung einer zusammenhängenden, siedlungsöffentlichen Grünfläche im Ausmaß von rund 20 % der Fläche des Aufschließungsgebietes

Für das Aufschließungsgebiet **Nr. IV.06**:

1. Anbindung an das öffentliche Straßen- und Wegenetz, Nachweis einer zweckmäßigen Verkehrsanbindung und der Verkehrssicherheit der äußeren Erschließung für alle Verkehrsarten (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fußverkehr)
3. Innere Erschließung (Verkehr und technische Infrastruktur) **(Zur Aufhebung dieses Aufschließungserfordernisses ist die Erstellung eines Erschließungskonzeptes für das gesamte Aufschließungsgebiet erforderlich.)**

4. Maßnahmen zur Förderung der Sanften Mobilität **(Zur Aufhebung dieses Aufschließungserfordernisses sind die Erstellung eines entsprechenden Maßnahmenkonzeptes und dessen Umsetzung erforderlich.)**
5. Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr.
6. Lärmfreistellung gegenüber emittierendem Straßen- und /oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben
7. Bebauungsplanpflicht, Geordnete Siedlungsentwicklung, Erfordernis zur Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, Einfügung in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild
8. Schaffung einer zusammenhängenden, siedlungsöffentlichen Grünfläche im Ausmaß von rund 20 % der Fläche des Aufschließungsgebietes

Die Erfüllung der Aufschließungserfordernisse erfordert über das Bebauungsplanverfahren hinaus gehende Maßnahmen.
Die Aufhebung des Aufschließungsgebietes wird an die konkrete Umsetzung solcher Maßnahmen im Bereich des Bebauungsplangebietes gebunden.
Trotz des Beschlusses des Bebauungsplans bleibt die Widmung als Aufschließungsgebiet vorerst aufrecht.
Eine schrittweise Freigabe des Aufschließungsgebietes entsprechend dem Fortschritt der notwendigen Ausbaumaßnahmen ist denkbar.

Ad 1-5)
Das Aufschließungserfordernis zur äußeren Erschließung ist umfassend zu betrachten und hatte alle Verkehrsarten zu beinhalten.
[…]
Unter Förderung der Sanften Mobilität werden sämtliche Maßnahmen verstanden, die die umweltfreundlichen Verkehrsarten (Gehen, Radfahren, öffentlicher Verkehr) stärken und den belastenden motorisierten Individualverkehr reduzieren. Für die betroffenen Aufschließungsgebiete wird jeweils im Einzelfall und in enger Abstimmung mit den Eigentümern und den Projektwerbern ein Maßnahmenpaket zu erstellen sein, welches beispielsweise folgende Punkte beinhaltet:

- Anschluss an einen öffentlichen Verkehr mit städtischer Bedienqualität; als städtische Bedienqualität wird hierbei ein Takt von unter 15 Minuten und eine Bedienung ohne zeitliche Mängel (Wochenend- und Abendverkehr) verstanden.
- Maßnahmenpaket Mobilitätsmanagement (z. B. Car-Sharing- und Bike-Sharing-Angebote, Informationsangebote für künftige NutzerInnen hinsichtlich Haltstellenerreichbarkeit u. dgl., Lage der Pkw-Abstellplätze in Abstimmung mit den Haltstellen/zumindest Äquidistanz zwischen Parkplatz und Haltstelle
- Kfz-Stellplatzbeschränkungen
- Maßnahmen zur Erhöhung des Fahrradanteils im Modal-Split (z. B. Vorgaben zur Situierung der Fahrradabstellplätze, Anzahl der Fahrradabstellplätze, Anbindung an das Radwegenetz)

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist ein Verkehrsgutachten mit entsprechenden Maßnahmen zu entwickeln. Der Umfang und die Art des Maßnahmenpaketes hängen nicht zuletzt von der tatsächlich angestrebten Nutzung ab. Die gesetzten Maßnahmen müssen einen Beitrag zur Änderung des Modal-Splits gewährleisten.
Die Umsetzung des Maßnahmenpaketes aber auch einer möglichen öffentlichen Durchwegung wird über zivilrechtliche Verträge sicherzustellen sein.

Der Begriff der Leistungsfähigkeit der äußeren Erschließung, wie noch in den vorgezogenen Änderungsverfahren Reininghaus und Smart City verwendet und daher für die betroffenen Bereiche auch im Zuge der Revision weitergeführt, wird bewusst nicht angeführt, da damit ein zentraler Fokus auf lediglich ein Verkehrsmittel (motorisierter Individualverkehr) gelegt wird und gerade dieses in seiner Verwendung stark reduziert werden soll, um die verkehrspolitischen Ziele und den angestrebten Modal-Split für eine lebenswerte Stadt zu erreichen.

Bei der gegebenen Auslastung des Straßennetzes innerhalb des Grazer Stadtgebietes ist es unbedingt erforderlich, die Menschen zum Umsteigen auf umweltfreundliche Mobilitätsarten zu bewegen, da ansonsten mittelfristig die Mobilität an sich nicht mehr gewährleistet werden kann.
Ein möglichst dichtes Fuß- und Radwegenetz ist hierfür unerlässlich und gilt es in den nächsten Jahren weiter zu forcieren.
In den Bereichen Smart City Waagner Biro und Reininghaus werden die erforderlichen Maßnahmen für umweltfreundliche Mobilitätsarten jeweils im zugehörigen Rahmenplan inkl. Gemeinderatsbeschluss definiert. Die Aufschließungserfordernisse referenzieren auf die vorhandenen ausführlichen Verkehrsuntersuchungen für alle Verkehrsarten.

Ad 6)
Ein Großteil des Grazer Stadtgebietes ist Lärmsanierungsgebiet. Die großen unbebauten Flächen werden als Aufschließungsgebiet mit dem Aufschließungserfordernis der Lärmfreistellung festgelegt. Im Zuge der Lärmfreistellung ist hierbei zunächst die tatsächliche Lärmbelastung der vom Straßen- und/oder Schienenverkehr sowie von benachbarten Gewerbe- und Industriegebieten zu prüfen. Darauf aufbauend ist ein Maßnahmenpaket zu entwickeln, welches – in Abstimmung mit der konkreten örtlichen Situation – sowohl aktive als auch passive Lärmschutzmaßnahmen beinhalten kann. Generell ist das Ziel einer Lärmfreistellung zumindest von wesentlichen Teilflächen des Grundstückes zu erreichen.

Ad 7)
Im Zuge der Bebauungsplanerstellung können eine Vielzahl an Aufschließungserfordernissen im Gesamtkontext betrachtet und gelöst werden. Generell ist das Ziel eine geordnete und den städtebaulichen Zielen entsprechende Siedlungsentwicklung. In Umsetzung der Grünverbindung lt. 4.0 STEK wird zudem die Sicherung und Herstellung einer nutzbaren Grünfläche im Zuge der Bebauungsplanung erfolgen.

Ad 8)
Im Zuge der Bestanderhebung zum Thema Freiflächenausstattung hat sich gezeigt, dass es zwischen den konkret im Bauverfahren festgeschriebenen Kleinkinderspielplätzen und den öffentlichen Freiflächen, welche oftmals nur über mehrere stark befahrene Straßen erreichbar sind und mit Begleitung von Erwachsenen aufgesucht werden können, einen Mangel an Flächen für Kinder und Jugendliche im wohnungsnahen Umfeld gibt. Wesentlich ist hierbei eine ausreichend große kompakte Grünfläche, welche nicht einzelnen Bewohner:innen vorbehalten ist. Im Idealfall erfolgt die Sicherung der kompakten Grünfläche im Ausmaß von 20% der Fläche des Aufschließungsgebietes zusätzlich zu dem lt. § 10 Stmk. BauG erforderlichen Kinderspielplatz. Die konkrete Lage und Ausformung kann am besten im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes in enger Abstimmung mit dem geplanten Projekt definiert werden.
Die Umsetzung einer allfälligen allgemeinen Zugänglichkeit wird über zivilrechtliche Verträge sicherzustellen sein.

5. Inhalt des Bebauungsplanes: BEBAUUNG

(siehe dazu §§ 2-6 der VO)

<u>Zu § 2 Baufelder, Brutto- und Nettobauplatzflächen, Bebauungsweisen, Nutzungen, Mindestgrößen</u>
Auf Grund mehrerer Grundstücke erfordert das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Gestaltungskonzept in Teilbereichen eine zusätzliche Definition von Baufeldern. Die Festlegung der Baufelder erfolgt unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse der Liegenschaften. Die Bruttobauplatzflächen wurde nicht grafisch ermittelt, sondern aus dem Grundbuch übernommen, daher werden ca.-Angaben verwendet.

Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf basiert auf der städtebaulichen Detailstudie *„Graz – Bahnhofsviertel West“* aus dem Jahr 2015, die vom Architekturbüro Zechner & Zechner ZT GmbH in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsbüro 3:0 Landschaftsarchitektur sowie dem Verkehrsbüro verkehr plus GmbH erarbeitet wurde. Als weitere Grundlage für den Bebauungsplan-Entwurf gilt die im Jahr 2023 erstellte *„Probebebauung*

– *Variantenuntersuchung"* für das nördliche Aufschließungsgebiet Nr. IV.05 vom Architekturbüro Zechner & Zechner ZT GmbH.

Der Bebauungsplan legt, aufgrund der Größe des Gebietes und eines verpflichtenden Geh- und Radweges zwischen den beiden Aufschließungsgebieten in Ost-West-Richtung, welche für die Gesamtentwicklung des Bahnhofviertels West wichtig ist, zwei Blockrandbebauungen fest. Diese Blöcke sollen an zwei Stellen, unter Berücksichtigung der Lärmthematik sowie der Eigentumsverhältnisse, Richtung Platzfläche (Ost-West-Geh- und Radwegsverbindung) aufgebrochen werden. Dies ermöglicht unter anderem auch Einblicke in die grünen Innenhöfe.
Ein Großteil des Grazer Stadtgebietes, wie auch das gegenständliche Bebauungsplangebiet, ist Lärmsanierungsgebiet. Im 1.0 Räumlichen Leitbild (Bereichstyp Nr. 2 Blockrandbebauung) ist demnach die geschlossene Bebauungsweise festgelegt. Im Bereich von Endgliedern oder traditionellen Solitärbauten (Element der gründerzeitlichen Stadtviertel) sind auch die gekuppelte bzw. die offene Bebauungsweise zulässig.

Im § 9 Abs 2 des 1.0 Räumlichen Leitbilds sind folgende Ausnahmen hinsichtlich der Bebauungsweise festgelegt:
- Wenn unter Einhaltung der Bestimmung ein rechtswidriger Zustand gemäß Stmk. Baugesetz entstünde
- Wenn das charakteristische Erscheinungsbild des Bereichstypen aufgrund der bestehenden Parzellierung nur durch eine andere als die festgelegte Bebauungsweise erreichbar ist
- wenn dies den Erhalt von erhaltenswerten Bestandsbäumen ermöglicht

In Zusammenschau mit der verpflichtenden Durchwegung und unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse wurden für die Baufelder A, B, C, D und E die gekuppelte und die geschlossene Bebauungsweise, für das Grundstück 1041/24 KG Lend nur die gekuppelte Bebauungsweise zum Baufeld D und für das Grundstück 1041/31 KG Lend nur die geschlossene Bebauungsweise festgelegt.

An Straßenfronten mit der Vorgabe nach geschlossener Bebauung sind Durchfahrten zu den jeweils hinteren Grundstücksteilen untersagt.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befinden sich zurzeit Gebäude unterschiedlicher Nutzungen, baulicher Ausformung und Höhenentwicklung. Entlang der Asperngasse ist im Bestand eine geschlossene Bebauung gegeben, entlang der Waagner-Biro-Straße hingegen erzeugen vorgelagerte Parkplätze Baulücken im Straßenraum. Eine ähnliche Situation zeigt sich auch zur Eggenberger Straße. Einfahrten und Baulücken präsentieren hier ein Straßenbild, das dem Stellenwert dieser wichtigen West-Ost-Verbindung nicht entspricht. Aufgrund der hohen verkehrsbedingten Lärmbelastungen ist eine geschlossene Bebauung bei der Entwicklung des Gebietes erforderlich.

Das Bebauungsplangebiet ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) als „Aufschließungsgebiet mit Kerngebietsnutzung" ausgewiesen.

Gemäß § 30 Abs 1 Z 3 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes sind Kerngebiete „*Flächen, in Zentrumszonen gemäß § 22 Abs. 5, mit einer im Vergleich zu anderen Baugebieten höheren Nutzungsvielfalt und Bebauungsdichte in entsprechender Verkehrslage, die vornehmlich für bauliche Anlagen für Erziehungs-, Bildungs- und sonstige kulturelle und soziale Zwecke, Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten, Verwaltung und Büros und dergleichen bestimmt sind, wobei auch Wohngebäude und Garagen sowie Betriebe zulässig sind. Sämtliche Nutzungen müssen sich der Eigenart des Kerngebietes entsprechend einordnen lassen und dürfen keine das ortsübliche Ausmaß übersteigenden Belästigungen in benachbarten Baugebieten verursachen. Ist ein Widerspruch zur Eigenart des Kerngebietes gegeben, kann die Zulässigkeit der Errichtung von Wohnnutzungen ausgeschlossen werden.*"

Die besondere Lage des Bebauungsplangebietes im direkten Anschluss am Grazer Hauptbahnhof ermöglicht vielfältige Nutzungen.
Entlang der Daungasse, aber vor allem an der Waagner-Biro-Straße ist ein möglichst hoher Prozentsatz der Bruttogeschossfläche Nutzungen wie z.B. Büros, Handelsflächen, Arztpraxen, gewerbliche Nutzungen, Kindergarten etc. zuzuordnen.
Die Erdgeschosszonen im gesamten Bebauungsplangebiet erfordern besondere Aufmerksamkeit hinsichtlich ihrer Nutzung und Gestaltung. Durch quartiersübergreifendes Management können diese sensiblen Zonen mit gemeinschaftlichen oder öffentlichen Nutzungen geordnet und strukturiert bespielt werden bzw. Handels- oder Gastronomieflächen geschickt positioniert werden, was zur langfristigen Qualitätssicherung des ganzen Quartiers beiträgt.
Die Festlegung der Maximalwerte an Wohnnutzungen richtet sich unter anderem auch nach lärmschutztechnischen Werten.
Der Anteil an Nichtwohnnutzung auf den Baufeldern A, B und D hat demnach mindestens 40 % zu betragen. Studentisches Wohnen fällt hierbei unter Wohnnutzung. Aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung im Innenhof im südlichen Aufschließungsgebiet IV.06 mit einer möglichen Lärmbelastung im Bestand wird eine nutzungsoffene Programmierung auch hinsichtlich der Raumhöhen, Flexibilität im Grundriss, haustechnischen Ausstattung etc. empfohlen – Verweis auf das Flex-Geschoss im § 5 Abs 7 und Abs 8 im Verordnungstext des Bebauungsplanes. Eine Wohnnutzung im Hochparterre entlang der Asperngasse sowie entlang der künftigen öffentlichen Durchwegung ist zulässig – siehe Planwerk (die gelb schraffierte Fläche schließt die Wohnnutzung im Erdgeschoss aus).

Vor allem dem Straßenzug entlang der Eggenberger Straße kommt große Bedeutung auf Grund der Lage zu. Neben der sorgsamen Ausbildung der Baukörperkonfiguration ist der sensible Umgang mit den Erdgeschosszonen in diesem Bereich sehr wichtig in der qualitätsvollen Entwicklung des gesamten Quartiers. An der Eggenberger Straße ist ein möglichst hoher Prozentsatz der Bruttogeschossfläche Nutzungen wie z.B. Büros, Handelsflächen, Arztpraxen, Gewerbe, etc. zuzuordnen. In den Erdgeschosszonen entlang der Straßenzüge sollten Handelsflächen, Gastronomie oder öffentliche Einrichtungen situiert werden.
Entlang der Eggenberger Straße ist die Wohnnutzung ausgeschlossen, aufgrund der verkehrlichen Belastung in der Eggenberger Straße sowie auch aufgrund des Industriegebietes 1 (Firma Siemens Aktiengesellschaft) südlich gegenüber dem Bebauungsplangebiet. Es erfolgt hierbei, der Hinweis auf das Aufschließungserfordernis Nr. 6 „Lärmfreistellung“ gegenüber emittierendem Straßen- und/oder Schienenverkehr sowie gegenüber emittierenden Gewerbe- und Industriebetrieben.

Die Erdgeschosse sind grundsätzlich mit einer Geschosshöhe von mindestens 4,50 m auszubilden.

In der im Plan – gelb schraffiert – eingetragenen Flächen ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss unzulässig. Gemäß 1.0 Räumlichen Leitbild sind im Zuge von Bebauungsplänen verbindliche Festlegungen zur Funktionsdurchmischung zu treffen.
Die Erdgeschosszonen der Blockrandbebauung sind häufig kommerziellen oder öffentlichen Nutzungen vorbehalten, mit Vorliebe befinden sich Nicht-Wohnnutzungen oder Versorger in den Eckbereichen des Parterres.

Zur Schaffung einer repräsentativen Straßenfassade sind für maximal 1/4 der straßenseitigen Fassadenlängen im Erdgeschoss Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen – angepasst an die Fassadengestaltung und als geschlossene Räume ausgeführt – zulässig.

Die durchschnittliche Größe aller Wohneinheiten je Bauplatz muss mindestens 50 m² betragen.
Generell ist auch die Förderung des gesellschaftlichen Zusammenhalts durch gemeinschaftlich nutzbare Räume zu forcieren. Demnach ist je 50 Wohneinheiten pro Bauplatz mindestens 1 gemeinschaftlich genutzter Raum von mindestens 45,00 m² Größe vorzusehen.
Es wird weiters empfohlen barrierefrei zugängliche Kinderwagenabstellplätze vorzusehen mit mindestens 1,00 m² Flächenbedarf je Kinderwagenabstellplatz (ohne Erschließungsflächen)).

Gemäß dem Steiermärkischen Baugesetz gelten als Nebengebäude „*eingeschoßige, ebenerdige, unbewohnbare Bauten von untergeordneter Bedeutung mit einer Geschoßhöhe bis 3,0 m, einer Firsthöhe bis 5,0 m und bis zu einer bebauten Fläche von 40 m²*“.
Nebengebäude sind gemäß Luftbild 2024 innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie in der näheren Umgebung eher untergeordnet ersichtlich.
Um einer „Verhüttelung“ der unbebauten Freiflächen entgegenzuwirken, ist aus städtebaulichen Gründen pro Bauplatz nur ein Nebengebäude bis zu einem Ausmaß von max. 3,00 m x 5,00 m / maximal 15,00 m² zulässig. Die Errichtung von Nebengebäuden in Grünflächen, welche an das öffentliche Gut grenzen, ist unzulässig. Diese Grün-/Freiflächen sind offen, einladend und gärtnerisch sowie ökologisch wirksam zu gestalten.

Zu § 3 Bebauungsdichte, Bebauungsgrad
Gemäß § 27 Abs 3 (Siedlungsraum und Bevölkerung) des 4.0 Stadtentwicklungsgebietes hat ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die Abstimmung der Bebauungsdichten auf die vorhandene bzw. geplante Infrastrukturausstattung und Grünraumversorgung sowie eine maßvolle Innenentwicklung unter Berücksichtigung der Erhaltung bzw. Verbesserung vorhandener stadträumlicher Qualitäten, zu erfolgen.

Das Bebauungsplangebiet ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan (seit 22.03.2018 rechtswirksam) im nördlichen Bereich mit einem Bebauungsdichtewert von 0,6 – 1,5 ausgewiesen und im südlichen Bereich mit einem Bebauungsdichtewert von 0,8 – 2,5 ausgewiesen.
In der städtebaulichen Detailstudie *„Graz – Bahnhofsviertel West“* aus dem Jahr 2015 haben Probebebauungen gezeigt, dass eine Bruttogeschossfläche bis max. 12.800 m² im nördlichen Aufschließungsgebiet möglich scheint, sofern entsprechende Freiräume geschaffen werden und auf die Gesamtentwicklung des Areals Bezug genommen wird.
Ein Ausschöpfen dieser maximalen Bruttogeschossfläche ist - abhängig von den Nutzungen - z.B. bei überwiegender Wohnnutzung, nur dann sinnvoll und möglich, wenn die entsprechenden städtischen Wohnqualitäten (Besonnung, Belichtung, Aussicht, Freiräume etc.) nachgewiesen werden können.
Im Jahr 2023 wurde eine weitere *„Probebebauung – Variantenuntersuchung“* für das nördliche Aufschließungsgebiet Nr. IV.05 ebenfalls vom Architekturbüro Zechner & Zechner ZT GmbH erstellt. Ziel der Untersuchungen war, den Unterschied zwischen 3 verschiedenen Bebauungsdichten aufzuzeigen, konkret 1,5, 2,00 und 2,20.
Auszug aus der Untersuchung, siehe Seite 63:
„*Die Lage des Planungsgebietes direkt am Bahnhof und die damit verbundenen idealen öffentliche Verkehrsanbindungen erlauben Überlegungen zu höheren Bebauungsdichten. Was jedoch nicht außer Acht gelassen werden darf, ist die Erfordernis nach entsprechenden Frei- und Grünflächen, um eine hohe Aufenthaltsqualität sicherstellen zu können und der Überhitzung entgegen wirken zu können. Zur Umstrukturierung des Bahnhofsviertel West sind qualitätsvolle öffentliche Freiräume erforderlich, insbesondere im konkreten Fall in direktem Anschluss an das Bahnhofsareal.*

Bei den Überlegungen zur Umsetzung größerer Gebäudehöhen und höherer Bebauungsdichten spielt auch das Projekt östlich der Waagner-Biro-Straße eine Rolle. Die hier geplante Gebäudehöhe bis 36m verträgt ein Vis a vis zur Markierung der Vorplätze und Zugänge zu den Bahnhofsquerungen Personentunnel Nord und (zukünftig) Personentunnel Süd. Die Probebebauungen zeigen aus Sicht der Verfasser dieser Studie, dass – abhängig von Nutzungen und konkreten Baukörpersetzungen – eine Erhöhung der Bebauungsdichte gegenüber dem Wert von 1,75 (laut Städtebaulicher Detailstudie Bahnhofsviertel West / 2015) auf 2,00 erhöht werden könnte, sofern ein Architekturwettbewerb eine städtebaulich und baukünstlerisch wertvolle Lösung aufzeigt. Die höhere Dichte wäre außerdem an weitere Punkte geknüpft, die in weiterer Folge beschrieben werden.
Bebauungsdichten über 2,00 sehen wir als kritisch, zumal die für Wohnnutzungen erforderlichen Kinderspielplätze nicht umsetzbar wären und nicht mehr alle Belichtungsgrenzen zu den Nachbargrundstücken einhaltbar wären.“

Die Fachabteilungen sind dabei zum Schluss gekommen, dass eine Erhöhung der Bebauungsdichte im nördlichen Aufschließungsgebiet von 1,5 auf 1,75 städtebaulich geeignet ist. Die Möglichkeit der dichten Bebauung geht Hand in Hand mit der architektonischen Qualität der Baukörper (differenziert gestaltete Bebauung, Gestaltung der Fassaden). Wohnqualitäten (Besonnung, Belichtung, Aussicht, Freiräume, etc.) sind ebenfalls im Projekt nachzuweisen. Nachverdichtung und größere Nutzungsvielfalt im Sinne einer gelebten Urbanität (Thema Stadt der kurzen Wege, Klimaanpassungsstrategien etc.) sind neben vielen anderen Faktoren in der Beurteilung von Projekten ebenfalls zu berücksichtigen.

Für die Baufelder B, C, D, E und die Grundstücke 1041/24 und 1041/31 KG Lend gelten: Eine Überschreitung des im gültigen Flächenwidmungsplan und im § 2 der Bebauungsdichteverordnung 1993 festgesetzten Höchstwertes der Bebauungsdichte ist im Rahmen der Festlegungen dieses Bebauungsplanes (Bauflucht- und Baugrenzlinien, Gebäudehöhen, etc.), der städtebaulichen Zielsetzungen (Entkernung des Hofbereiches, etc.) zulässig. Eine Bebauung innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien ist nur dann zulässig, wenn die Gebäude bzw. die Gebäudeteile außerhalb der festgelegten Bauflucht- und Baugrenzlinien, bis spätestens zum Zeitpunkt der Einbringung der Fertigstellungsanzeige der Gebäude, tatsächlich abgebrochen wurden.
Für die Bebauungsdichte-Überschreitung ist ein positives raumplanerisches Gutachten erforderlich.

Begründet kann der erhöhte Bebauungsdichtewert durch den sparsamen Umgang mit den vorhandenen Baulandressourcen, der sehr guten Qualität der öffentlichen Verkehrserschließung, der guten infrastrukturellen Erschließung in fußläufiger Entfernung und der teilweise kleinen Grundstücke.
Als generelle Prämisse gilt jedoch, dass die in dieser Detailstudie als Maximum definierten Dichten und Gebäudehöhen nur dann zur Ausführung kommen dürfen, wenn der Nachweis der Verträglichkeit einer erhöhten Bebauungsdichte durch hohe Planungsqualität erfolgen kann.
Außerdem ist bei einer Überschreitung der Dichte gem. des letztgültigen Flächenwidmungsplanes ein entsprechender „Mehrwert im Sinne öffentlichen Interesses“ zu generieren. Eine reine Mehrbelastung und Verschlechterung der Umweltbedingungen ist für das Erreichen der maximalen Dichtewerte dieser Detailstudie nicht vorstellbar. Über die Entwicklung von Stadt- bzw. raumverträgliche Bebauungsformen hinausgehend, werden in dieser Diskussion die Aussagen zu einem ausreichend dimensionierten und hochwertigen Grün- und Freiraumkonzept und zu einer optimierten Unterbringung des ruhenden Verkehrs eine entscheidende Rolle spielen. Abhängig von den jeweiligen Nutzungen erscheint die Überschreitung der Bebauungsdichten gem. Flächenwidmungsplan aus stadtplanerischer Sicht nur dann möglich, wenn die entsprechenden (Wohn-) Qualitäten (Besonnung, Belichtung, Freiraumangebot, Lärmschutz etc.) nachgewiesen werden können.

Gemäß § 3 Abs 4 sind Kellerersatz-, Abstell-, Technik-, Müll-, Kinderwagenabstellräume und dergleichen sind in den Hauptgebäuden – als geschlossene Räume und gestalterisch in das Fassadenbild zu integrieren. Die Festlegung soll ein Auslagern dieser Nebenflächen außerhalb der Hauptgebäude verhindern und eine „Verhüttelung“ der unbebauten Freiflächen entgegenwirken.
Ein sparsamer Umgang mit der Ressource Boden – der Erhalt eines hohen Durchgrünungsgrades sowie der Erhalt und weitere Ausbau von Grünflächen mit Baum- und Pflanzbestand – sind oberstes Planungsziel. Nebenflächen sind gestalterisch in ein Gesamtkonzept zu integrieren.

Der Bebauungsgrad wird als Verhältnis der bebauten und überbebauten Fläche zur Bauplatzfläche definiert, wobei die überbauten Flächen jene Teile eines Gebäudes, Gebäudeteilen (Vordächer, Balkone und dergleichen) und Flugdächer, etc. sind, die sich bei Projektion auf eine horizontale Ebene über Erdgleiche befinden.
Mit der Festlegung eines Bebauungsgrades sollen ausreichend Zwischenräume im Sinne einer großzügigen Frei- und Grünflächengestaltung gesichert werden. Es werden großzügige, zusammenhängende und gut nutzbare Freiräume erzeugt. Zur Berechnung werden nur die oberirdischen Gebäude und Bauteile herangezogen. Die unterirdischen Bauteile (Tiefgaragen, etc.) bleiben aufgrund einer entsprechenden Überschüttung (Vegetationsschicht) in der Berechnung unberücksichtigt.

Die maximalen Bebauungsgrade variieren im Bebauungsplangebiet sehr stark, da die Grundstücksgrößen sehr unterschiedlich sind – siehe Auszug aus dem Kataster mit den grundbücherlichen Eigentümer:innen im Bebauungsplangebiet.

Zu § 4 Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, Höhenzonierungslinien, Grenzen für Tiefgaragen und unterirdische Bauteile, Abstände

Die künftige Verteilung der Baumassen wird durch Bauflucht- und Baugrenzlinien definiert. Die Baugrenzlinien sind so festgelegt, dass innerhalb ihrer Grenzen eine sinnvolle zukünftige Bebauung mit adäquaten Freiflächenanteil möglich ist. Die Grundlage der festgelegten Bauflucht- und Baugrenzlinien bildet unter anderem die städtebauliche Detailstudie *„Graz – Bahnhofsviertel West“* aus dem Jahr 2015 und die im Jahr 2023 erstellte *„Probebebauung – Variantenuntersuchung“* für das nördliche Aufschließungsgebiet Nr. IV.05.

Die Blockrandbebauung verfügt grundsätzlich als kompakte straßenraumbildende Bebauung über ein klares Ordnungsprinzip. Sie zeichnet sich im Regelfall durch eine vorwiegend einheitliche Traufenhöhe, eine durchgehende straßenseitige Bauflucht und einen grünen bauplatzübergreifenden Innenhof aus. Die Ecken sind häufig überhöht ausgebildet.
Im Bebauungsplangebiet soll ein differenziertes Erscheinungsbild der Bebauung entwickelt werden, um gestalterische Monotonie zu vermeiden. Hierbei wird insbesondere auf eine hochwertige architektonische Ausführung Wert gelegt. Diese kann unter anderem durch den gezielten Wechsel von Materialien und Farben, durch unterschiedliche Fenstergrößen und -anordnungen sowie durch die Gliederung der Fassaden mittels Vor- und Rücksprüngen, Balkonen, Erkern und vergleichbaren Gestaltungselementen erreicht werden. Ein vollständiges Abweichen von einer straßenbegleitenden Bebauung ist dabei nicht vorgesehen (Baufluchtlinien). Die Ausbildung geschlossener bzw. straßenorientierter Baukörper dient der Sicherstellung des erforderlichen Lärmschutzes und ermöglicht zugleich die Ausbildung lärmgeschützter, qualitätsvoller und großzügiger Frei- und Grünraumflächen im rückwärtigen Bereich, die als Aufenthalts-, Begegnungs- und Kommunikationsräume genutzt werden können.

In diesem Zusammenhang wird auch auf das Wettbewerbsverfahren nach dem Grazer Modell hingewiesen: https://www.graz.at/cms/beitrag/10136595/8033447/Graz_ist_Baukultur.html
Zur qualitätvollen Entwicklung sowie zur Umsetzung der städtebaulichen und baukünstlerischen Zielsetzungen ist grundsätzlich ein Wettbewerb durchzuführen.

Im Planwerk sind Grenzen für Tiefgaragen und unterirdische Bauteile festgelegt.

Die Baugrenzlinien gelten nicht für Liftzubauten, Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen und dergleichen.

Balkone und Vordächer dürfen maximal 1,50 m über die Baugrenzlinien hervortreten. Balkone sind in die Fassadengliederung einzubeziehen und in das Fassadenbild einzuordnen.

Über die Bauflucht- und Straßenfluchtlinie hervortretende Gebäude- und Fassadenteile (z.B. Verschattungssysteme, Rank-Hilfen und -Gerüste, Erker, Loggien, Balkone und dergleichen) sowie Nebengebäude und Flugdächer sind unzulässig.

In Bereichen mit Freiflächen, in denen der Baukörper von der Straßenfluchtlinie mindestens 5,00 m zurückspringt, sind straßenseitige Auskragungen über die Baufluchtlinie bis maximal 0,50 m („französischer Balkon“) ab dem 1. Obergeschoss zulässig.
Diese straßenseitigen Auskragungen („französische Balkone“) sind pro Bauplatz über maximal 10 % der straßenseitigen Gebäudefront je Geschoss zulässig.
Zur Belebung und gestalterischen Aufwertung der zur Platzfläche orientierten Fassaden sind in den Baufeldern A und B straßenseitige Auskragungen in Form französischen Balkone zulässig. Diese ermöglichen

trotz des Rücksprungs der Baukörper von der Straßenfluchtlinie eine stärkere visuelle und funktionale Beziehung zwischen den Aufenthaltsräumen der Gebäude und dem öffentlichen Raum (Platzfläche). Durch die Begrenzung der Auskragungen auf maximal 0,50 m sowie auf höchstens 10 % der jeweiligen straßenseitigen Gebäudefront je Geschoss wird eine maßvolle Gliederung der Fassaden sichergestellt, ohne den Straßenraum einzuengen.

Innerhalb der Baufluchtlinien, Baugrenzlinien, der Gebäudehöhen und der Gesamthöhen können die baugesetzlichen Abstände unterschritten werden. Dafür ist ein positives raumplanerisches Gutachten erforderlich. Die rechtliche Grundlage bildet hierbei das Steiermärkische Baugesetz, § 13 Abstände.

Zu § 5 Geschossanzahl, Gebäudehöhen, Gesamthöhen, Höhenbezugspunkte, Aufbauten über der maximalen Gesamthöhe, Raumhöhen, Dächer
Die maximalen Geschossanzahlen sind im Planwerk eingetragen.

Die Höhenentwicklung folgt den übergeordneten Zielen der „Städtebaulichen Detailstudie“, die einerseits eine Amplitude in Bahnhofnähe, andererseits die punktuelle Betonung von Eck- und Portalsituationen vorsieht. Prinzipiell ist eine 4- bis 5- geschossige Bebauung vorgesehen. Höhere Bauteile (bis max. 8 Geschosse + PH/DG) an der Waagner-Biro-Straße, entlang der Eggenberger Straße und im Kreuzungsbereich zur Asperngasse / Daungasse sind unter Einhaltung entsprechender Freiflächen und Vorbereiche (Rücksprung an der Waagner-Biro-Straße) möglich.
Durch die größeren Gebäudehöhen an der Waagner-Biro-Straße kann ein fließender Übergang von vertikalen Akzenten nahe der Bahntrasse (Hochhausstandorte gemäß § 10 des 1.0 Räumlichen Leitbildes) zur niedrigeren Bebauung westlich der Asperngasse hergestellt werden und die gewünschte Urbanität entlang der Waagner-Biro-Straße erzeugt werden. Ein Hochpunkt im Kreuzungsbereich mit der Daungasse kann diese wichtige West-Ost-Verbindung sowie den „Bahnhofsvorplatz West“ um den Wasserturm beim Zugang zum Nordtunnel markieren.
Aufgrund des Straßenquerschnittes entlang der Eggenberger Straße und bereits bestehenden 5- bis 6-geschossigen Gebäuden im Kreuzungsbereich Eggenberger Straße / Köflacher Gasse – südöstlich des Bebauungsplangebietes wurden auch hier 6 Geschosse mit Penthouse oder Dachgeschoss festgelegt.

Baukörper im Inneren des Bebauungsplangebietes entlang der Platzfläche (öffentliche Durchwegung Ost-West), sollen im Norden angrenzend 3G + PH/DG und im Süden angrenzend 4G + PH/DG nicht überschreiten. Die Geschossanzahl bei Neubauten hat straßenseitig mindestens 3 Geschosse zu betragen. Zur Fassung des Straßenraums wurde eine Mindestgeschossanzahl im Bebauungsplan festgelegt. Erforderlich ist die Umsetzung der genannten Vollgeschosse.

Als Höhenbezugspunkt gilt das jeweilige angrenzende Gehsteigniveau. Entlang der Straßenzüge sind bestehende Gehsteige vorhanden.

Für Stiegenhäuser, Lifte und kleinere Dachaufbauten sind im untergeordneten Ausmaß Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen zulässig. Hierbei wird Abstand genommen von einer konkreten zahlenmäßigen Höhenangabe für mögliche bzw. technisch notwendige, partielle Überschreitung der Gesamt- bzw. Gebäudehöhen für Lifte und kleinere Dachaufbauten im untergeordneten Ausmaß.

Durch erhöhte Erdgeschosszonen kann eine nutzungsoffene und – flexible Planung im Erdgeschoss gewährleistet werden.
Die besondere Lage des Bebauungsplangebietes im direkten Anschluss an den Bahnhofsvorplatz West ermöglicht vielfältige Nutzungen entlang der Straßenzüge. In den Erdgeschosszonen entlang der Straßenzüge sollten Handelsflächen, Gastronomie oder öffentliche Einrichtungen situiert werden.
Wohnnutzung wird in den straßenorientierten Zonen generell erst ab dem ersten Obergeschoss empfohlen. Andernfalls ist in der Grundrissorganisation auf das Thema der Ausbildung von Schwellenbereichen zwischen öffentlichem und privatem Raum zu reagieren.
Entlang der Eggenberger Straße wird von der Errichtung von Wohnflächen zur Gänze Abstand genommen.

Die Geschosshöhen der Erdgeschosszonen hat im Neubaufall mindestens 4,50 m zu betragen. Hierbei ist das gesamte Gebäude, auch der straßenabgewandte Bereich gemeint, um großzügige Gewerbe-, Gemeinschaftsflächen und andere Räumlichkeiten zu schaffen. Von der Höhenfestlegung ausgenommen sind Fahrradabstellräume, Technikräume, Müllräume und dergleichen. Im Falle einer Wohnnutzung im Erdgeschoss ist die Höhe der jeweiligen Fußbodenoberkante dieser Räume mindestens 1,00 m vom jeweils straßenseitig angrenzenden Gehsteigniveau anzuheben.

Gemäß § 5 Abs 7 sind die 1. und 2. Obergeschosse als Flex-Geschosse auszuführen. Die innerhalb des Bereichstyp Blockrandbebauung gelegenen Gebiete zeichnen sich im Bestand durch eine hohe Nutzungsmischung aus. Dies auch, weil die klassische Gründerzeit aufgrund der hohen Raumhöhen und aufgrund der Raumzuschnitte als nutzungsoffen zu bezeichnen ist. Unterschiedliche Nutzungen sind daher in derselben Kubatur möglich. Diese Qualität belebt jeden Stadtteil und sollte unbedingt forciert werden. Demnach wird im Verordnungstext § 5 Abs 8 als Flex-Geschoss eine Zone mit einer Mindestraumhöhe von 3,00 m definiert.

<u>Wandlungsfähigkeit</u>
Neubauten sollen als langlebige Gebäude wandlungsfähig in ihrer Nutzungsart, wandlungsfähig in der inneren Struktur – flexible Räume, die sich leicht umnutzen lassen – entwickelt werden. Diese Strategie wird durch Vorgaben von Mindestgeschosshöhen im Erdgeschossbereich unterstützt. Weiters gilt es, Flexibilität für strukturelle Nutzungsänderungen mit der Möglichkeit zur Teilung bzw. Zusammenfassung von Ensembles zu gewährleisten.

Als Dachformen sind ausschließlich Steildächer und Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° zulässig.

Penthouse-Geschosse sind mindestens 2,00 m vom Dachsaum des darunterliegenden Geschosses zurückzuversetzen. Wesentlich ist, dass ein rückspringendes Geschoss („Penthouse“), welches nicht als Vollgeschoss laut RLB gezählt werden soll, über einen Rücksprung von mindestens 2,00 m verfügen muss. Der Rücksprung des Penthouses, welches ebenso wie ein ausgebautes Dachgeschoss zulässig ist, hat in der offenen umlaufend und in der gekuppelten Bebauungsweise dreiseitig und in der geschlossenen Bebauungsweise hof- und straßenseitig zu erfolgen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10° sind zu begrünen. Dabei ist eine Substrathöhe von mindestens 15 cm vorzusehen. Davon ausgenommen sind max. 1/3 der Dachfläche für Dachterrassen, Vordächer, Glasdachkonstruktionen sowie technisch erforderliche Ausbildungen wie z.B. Stiegenhäuser und Lifte.

Auf verbindliche Vorgaben zur Dachneigung wird – mit Ausnahme von Flachdächern und flachgeneigten Dächern zur Förderung begrünter Dachflächen – verzichtet.

„Dachbegrünungen verringern Aufheizungseffekte, die im dicht verbauten Stadtgebiet bzw. in stark versiegelten Bereichen entstehen. Die Luftfeuchtigkeit wird durch die Bepflanzung erhöht, Rückstrahlungen auf benachbarte Bereiche werden verhindert. Weiters gewährleistet die Vegetationstragschicht einen langsameren Abfluss von Niederschlagswässern, kompensiert somit einen Teil des bebauten vormals gewachsenen Bodens und dessen verlorene Rückhaltefähigkeit - das öffentliche Kanalsystem wird entlastet. […] Intensiv begrünte Dächer können auch für Freiraumnutzungen herangezogen werden und tragen somit besonders zur Umsetzung einer sparsamen Baulandverwendung bei, zudem kann dadurch die Grünausstattung der Stadt erhöht werden.
[…] Dachbegrünungen sind primär ein Thema des Kleinklimas und der Ökologie. Daher erfolgt die verbindliche Verankerung im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes als Teil der Klimawandelanpassungsstrategie der Stadt Graz. […].“ Auszug aus den Erläuterungen des 4.0 Stadtentwicklungskonzepts.

Photovoltaikanlagen und dergleichen sind demnach mit einer Dachbegrünung zu kombinieren und möglichst dachbündig oder flach aufliegend mit genügend Abstand von der Dachkante der Fassade zu errichten.
Dachflächen über dem letzten Geschoss dürfen nicht als Dachterrasse genutzt werden.

Bei Steildächern sind Haustechnikanlagen (Kühlgeräte, Ventilatoren und dergleichen) innerhalb des Dachraumes zu situieren.
Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern sind Haustechnikanlagen mindestens 3,00 m von der jeweils darunterliegenden zugeordneten Fassade zurück zu versetzen und mit einem Sichtschutz (angepasst an die Fassadengestaltung) zu versehen.

Ziel der Regelungen zur Ausbildung der Dächer ist die Schaffung einer ruhigen und „aufgeräumten" Dachlandschaft. Einerseits ist die Einsicht der Dachflächen innerhalb des jeweiligen Baufeldes zu beachten, andererseits findet Einsicht in Zukunft auch von benachbarten Grundstücken mit höheren Gebäuden statt.

Mit der Integration von Haustechnikanlagen wird die Qualität des Erscheinungsbildes gesichert.
Es werden bei zurückspringenden Obergeschossen im Dachbereich Mindestabstandsregelungen für Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge definiert. Vordächer, Glasvordächer und Dachvorsprünge im Bereich von zurückspringenden Geschossen sind mit einem Mindestabstand von 1,50 m zur Vorderkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses auszuführen.

<u>Zu § 6 Formale Gestaltung von Gebäuden</u>
Ziel der Festlegungen zur formalen Gestaltung von Gebäuden ist die Sicherung architektonischer und straßenräumlicher Qualitäten im Bebauungsplangebiet.
Die Möglichkeit der dichten Bebauung im Bebauungsplangebiet geht Hand in Hand mit der architektonischen Qualität der Baukörper. Dem Gebietscharakter entsprechend soll eine differenziert gestaltete Bebauung entstehen, wobei besonderes Augenmerk auf die Gestaltung entlang der Straßenfronten – geschlossene Fassadenausbildungen, keine offenen Erschließungen (Laubengänge und dergleichen) und keine offene Stiegenhäuser, zu legen ist.
Gemäß 1.0 Räumlichen Leitbild sind straßenseitige offene Erschließungen ausgeschlossen. Die straßenseitigen Fassaden zeichnen sich im Bereichstyp Blockrandbebauung traditionell durch hochwertige, repräsentative und belebte Lochfassaden aus. Dieses wichtige Element des Gebietscharakters ist jedenfalls fortzuführen. Die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen entspricht dieser Vorgabe in keiner Weise und ist daher auszuschließen. Außerhalb der bestehenden Gründerzeitviertel wird ebenso straßenbegleitend eine belebte und repräsentative Fassade angestrebt. Sie fasst den Straßenraum und gestaltet ihn maßgeblich mit. Wiederum entspricht die Anordnung einer durchgehenden Erschließungsschicht mit angrenzenden Nebenräumen dieser Vorgabe nicht und ist daher auszuschließen.
Offene Erschließungen und offene Stiegenhäuser sind ebenso in der näheren Umgebung nicht ersichtlich.

Durch den Ausschluss von offenen Erschließungen und offener Stiegenhäuser sollen repräsentative Gebäude mit Fassaden zu den Straßen, zu den angrenzenden Nachbargrundstücken aber auch Richtung Freiflächen (Innenhöfe) ausgebildet werden. Die Fassaden sollen sich durch hochwertige, repräsentative und belebte Gestaltung auszeichnen.

Das 1.0 Räumliche Leitbild gibt die Gliederung der straßenseitigen Fassaden und die Adressbildung durch in gebietstypischen Abständen angeordnete Hauseingänge vor. Der Bebauungsplan übernimmt diese Zielsetzung und konkretisiert sie. Gemäß § 6 Abs 2 sind zur Adressbildung Hauseingänge in einem Abstand von maximal 30,0 m an der straßenseitigen Fassade anzuordnen.
Die maximal 30,0 m ergeben sich teilweise aus den Grundstücksbreiten, wo ein Abstand von 30 m sinnvoll gesetzt ist.

Die Auswirkung auf den öffentlichen Raum, wenn Hauseingänge straßenabgewandt im Innenhof angeordnet sind, zeigt sich auch im unmittelbaren Umfeld. Dies erzeugt Monotonie der straßenseitigen Fassaden und hat auch negative Auswirkungen auf das soziale Umfeld (Sicherheit, Nachbarschaft, Lärm im ruhigen Innenhof). Es ist für die Adressbildung und ein adäquates Straßen- und Ortsbild unbedingt erforderlich, dass der Baukörper auch im Erdgeschoss über eine belebte Fassade zum Straßenraum verfügt und in diesem Bereich auch der fußläufige Eingang angeordnet ist. Unter Adressbildung sind hierbei Maßnahmen zu verstehen, die zu einer positiven öffentlichen Wahrnehmung des Gebäudes und dessen Außenräumen sowie zu einer Identifikation mit dem Ort führen.
Der historisch aufgrund der kleinteiligen Parzellierung bestehende Rhythmus an Eingängen gewährleistet einen fußläufig belebten Straßenraum. Dies soll in geeigneter Weise forciert werden. Monotone blockweise geschlossene Fassaden mit lediglich einem Eingang sind zu vermeiden.

Urbaner Boulevard Eggenberger Straße
Im § 6 Abs 3, 4 und 5 ist Folgendes festgelegt: In den im Planwerk – orange schraffiert – eingetragenen Flächen entlang der Eggenberger Straße ist im Erdgeschoss eine durchgehende Arkade als Gehwegerschließung herzustellen. Die Arkade muss eine Breite von mindestens 2,50 m aufweisen. Die Unterkante der Decke über der Arkade ist auf eine durchgehende Höhe von 4,00 m über Gehwegoberkante mit einer Toleranz von ± 0,50 m festzulegen. Die Arkade ist öffentlich zugänglich auszuführen. Bauliche Anlagen, Einbauten, technische Installationen, Werbeanlagen und dergleichen dürfen die nutzbare Breite und die lichte Höhe der Arkade nicht beeinträchtigen.

Die durchgehend geschlossene Bebauung entlang der Eggenberger Straße soll dem urbanen Charakter und der Wichtigkeit dieser West-Ost-Achse Rechnung tragen und im Zusammenhang mit einer Arkadierung die fußläufige Aufenthaltsqualität entlang der Gebäudefronten erhöhen. Die Boulevard-Flächen an der Eggenberger Straße bekommen neben witterungsgeschützten Arkadenbereichen einen überbreiten Gehbereich für Flaneure. Dieser Bereich soll mittels Oberflächengestaltung näher definiert und zusätzlich aufgewertet werden.

Im § 6 Abs 6 des Verordnungstextes „Formale Gestaltung von Gebäuden“ werden Mindestabstände von Balkonen zu Nachbargrundgrenzen festgelegt. Das städtebaulich-gestalterische Ziel hierbei ist das Aneinanderbauen von Balkonen an den Grundgrenzen zu unterbinden. Ein entsprechender Abstand zwischen den Balkonen berücksichtigt unter anderem auch die Privatsphäre zu den Nachbarn. Unschöne, hohe, seitlich angebrachte Sichtschutzelemente können hierbei vermieden werden.

Aus Gründen des Klimaschutzes wurden betreffend Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes von Neubauten Aussagen zu Reglementierungen von Farbgestaltungen im Rahmen der Beschränkung von Hellbezugswerten getroffen. Des Weiteren wurden Glasflächenanteile und reflektierende Metallfassaden, bezogen auf die jeweilige Ansichtsfläche eines Gebäudes getroffen. Mit dieser Angabe sind Fassaden gemeint, die mehr als die Hälfte der Fassadenflächen eine Verglasung bzw. eine Oberfläche mit Metall aufweisen. Die gesetzlichen Mindestanforderungen für Belichtungsflächen für Innenräume (Lichteintrittsfläche) sind davon natürlich ausgenommen.

Der Hellbezugswert eines Farbtones gibt an, welcher Anteil der Lichtmenge in % von der Oberfläche reflektiert wird, ein heller Farbton reflektiert viel und ein dunkler Farbton wenig Licht. Die Farbe Weiß hat daher einen Hellbezugswert von ca. 100 %, die Farbe Schwarz einen Hellbezugswert von 0 %. Alle dazwischenliegenden Farbtöne werden entsprechend ihrer Helligkeit einem Hellbezugswert zugeordnet.

Offene (Tief-)Garageneinfahrten führen zu einer Störung der Erdgeschosszone, im Straßenraum und erzeugen Angsträume. Daher sind ins Gebäude integrierte Parkierung und Garagentore an der Fassade zu schließen und gestalterisch in ein Gesamtkonzept zu integrieren.

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. Auf den Einsatz von Compositbaustoffe und erdölgenerierte Produkte soll daher konsequent verzichtet werden.

Ressourcenschonender Umgang bereits bei der Errichtung von Gebäuden: Es sollten vor allem Materialien verwendet werden, die langlebig sind und eine gute Ökobilanz aufweisen (ökologische Baustoffe, Recylingfähigkeit).

6. Inhalt des Bebauungsplanes: VERKEHRSANLAGEN

(siehe dazu Planwerk und § 7 der Verordnung)

Zu § 7 PKW-Abstellplätze, Fahrradabstellplätze

Das Bebauungsplangebiet wird von öffentlichem Gut begrenzt. Das Quartier punktet durch seine optimale Anbindung an das Netz des öffentlichen Verkehrs. Zusätzlicher Fokus gilt der alternativen Mobilität (Mobilitätskarte für Bewohner:innen, Fahrradfreundlichkeit, Sammelgaragen, Carsharing, E-Tankstellen, etc.) Die gute Anbindung und Durchgängigkeit des Radwege- und Fußwegenetzes sowie ausreichende und hochwertige Radabstellanlagen sollen das Angebot komplettieren.

PKW-Abstellplätze

Die PKW-Abstellplätze sind in kompakt organisierten Tiefgaragen zu errichten. Unter einer „kompakt organisierten Tiefgarage“ versteht man eine Tiefgarage, die so konzipiert ist, dass die Flächenausdehnung möglichst gering ist und möglichst wenig Grundstücksfläche unterbaut wird.
Dies umfasst insbesondere eine optimierte Anordnung der PKW-Abstellplätze, ohne dabei die Funktionalität und den Verkehrsfluss innerhalb der Garage zu beeinträchtigen. Eine kompakte Organisation bezieht sich sowohl auf die räumliche Anordnung der PKW-Abstellplätze als auch auf die Gestaltung der Zufahrts- und Wendebereiche.
Pro Bauplatz sind maximal 2 PKW-Abstellplätze in freier Aufstellung, straßennah und innerhalb der Baugrenzlinien zulässig.

Gemäß § 13 Abs 7 4.0 STEK ist die Bodenversiegelung zu beschränken.
„Ein Boden ist versiegelt, wenn er ganz oder zum Teil von undurchdringlichem Material abgedeckt wird, dies erfolgt in der Regel entweder durch Über- oder Unterbauung oder in Folge anderer versiegelnder Ursachen (Oberflächenbefestigungen, Straßen etc.). Die Bodenversiegelung stellt eine der bedeutendsten Gefährdungsursachen für Böden dar, sie unterbindet jegliche Austauschvorgänge. Die Bestimmung des Bodenversiegelungsgrades (Versiegelungsgrad dient der quantitativen Bestimmung und meint den Anteil der versiegelten Fläche zu einer Bezugsfläche) ist vor allem für die Modellierung des Bodenwasserkreislaufes wichtig.
Der weitgehende Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes und der Bodenfunktionen, die Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes als auch die Verringerung der Aufheizung und Hitzeabstrahlung sowie weitere kleinklimatologische Faktoren (z. B. Luftfeuchtigkeit) erfordern Beschränkungen in der künftigen Bodenversiegelung. Auch im Bereich des Baulandes ist ein wesentlicher Mindestanteil an gewachsenem Boden zu erhalten.“ Auszug aus den Erläuterungen des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes

Gemäß § 7 Abs 2 sind in den Innenhöfen, den halböffentlichen Flächen und den Freiflächen, angrenzend an die im Planwerk festgelegte Platzfläche, Abstellflächen für Kraftfahrzeuge und Krafträder unzulässig. Die rechtliche Basis stellt das im 1.0 Räumlichen Leitbild dar, wo keine Abstellflächen für Kraftfahrzeuge und Krafträder in Innenhöfen und Vorgärten zulässig sind. Das Fernhalten des ruhenden motorisierten Verkehrs von der Oberfläche ist erklärtes Ziel der Grazer Stadtentwicklung für Innenhof – und Vorgartenbereiche (vgl. § 26 Abs 26 4.0 Stadtentwicklungskonzept idgF). Als Grünflächen gestaltet stellen beide Bereiche ein wesentliches Element des „Ensembles“ Blockrandbebauung dar. Eine Entwertung derselben zur Schaffung von Abstellflächen für Kraftfahrzeuge ist in jedem Fall abzulehnen. Über das Thema des Ortsbildes hinaus tragen grüne Innenhöfe und Vorgärten zur hohen Lebensqualität im gegenständlichen Bereichstyp bei,

verbessern nachhaltig das Kleinklima vor Ort (beispielsweise durch geringere sommerliche Aufheizung im Innenhof) und stellen ein wohnungsnahes Grünangebot im dichten Stadtgebiet dar.

Die Festlegung der Kennwerte für PKW-Abstellplätze und Fahrradabstellplätze erfolgt durch die Abteilung für Verkehrsplanung und wird als Grundlage in den Bebauungsplan übernommen. Laut gegebenen Rahmenbedingungen bezüglich ÖV-Erschließung, Nahversorgung und Kinderbetreuungseinrichtungen, sowie auf Grund der Notwendigkeit von, über einen Mobilitätsvertrag zu den regelnden verkehrsreduzierenden Maßnahmen, ergibt sich, für das bestehende und zukünftige Kerngebiet der im folgenden angeführte PKW-Stellplatzschlüssel.

Bei Neubauten mit Wohnnutzung ist je 110 - 120 m² Wohnnutzfläche ein PKW-Abstellplatz herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- und Untergrenze.
Bei Neubauten mit Büronutzung sind je Dienstnehmer:innen und Besucher:innen zwischen 0,02 und 0,12 PKW-Abstellplätze herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
Bei Verkaufsgeschäften sind je 100 m² Verkaufsfläche je 0,12 - 0,38 Stellplätze pro Personal und je 100 m² Verkaufsfläche je 0,2-1,8 Stellplätze für Kunden:innen herzustellen. Diese Werte sind jeweils die Ober- bzw. Untergrenze.
Die berechnete Anzahl der Stellplätze ist auf die nächste ganze Zahl aufzurunden. Dieser Stellplatzschlüssel umfasst sowohl die Besucher:innen, als auch die barrierefreien Parkplätze und ist als Mindestwert aber auch als Höchstgrenze anzusehen.

Bei Bauplätzen mit Bauplatzgrößen von weniger als 850 m² entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von PKW-Stellplätzen gemäß § 89 (4) des Stmk. Baugesetzes. Das Bebauungsplangebiet ist sowohl an den öffentlichen Verkehr als auch an das Radwegenetz gut angebunden und befindet sich in einem infrastrukturell gut erschlossenen Umfeld. Daher wird bei kleineren Bauplätzen eine Befreiung von der Stellplatzverpflichtung ermöglicht.

Im Sinne der Förderung der sanften Mobilität und der Äquidistanz zwischen Pkw-Stellplätzen und ÖV-Haltestelle wird die Situierung der Pkw-Stellplätze in Sammelgaragen begrüßt.
Bauplatzübergreifende Tiefgaragen sind zulässig.
PKW-Abstellplätze im angrenzenden öffentlichen Gut bzw. auf Landesstraßengrund können nicht für die Stellplatzvorgaben angerechnet werden.
Der angeführte Stellplatzschlüssel ergibt sich aus dem Erfordernis einen Mobilitätvertrag abzuschließen. Dieser soll das Aufschließungserfordernis der „sanften Mobilität“ erfüllen.
Es wird vorgeschlagen, das PKW- Abstellplätze, im geringen Ausmaß, in einer Sammelgarage für das gesamte Bebauungsplangebiet hergestellt werden.
Ladezonen für gewerbliche Nutzungen und dergleichen sind daher auch ausschließlich innerhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien gebäudeintegriert zulässig. Zum Umgang mit allenfalls entstehenden Emissionen dieser Ladezonen für Kraftfahrzeuge wird festgehalten, dass Maßnahmen für den Lärm- und Emissionsschutz am Gebäude vorzusehen sind.

Das nördliche Aufschließungsgebiet liegt zwischen den drei Straßenzügen Waagner-Biro-Straße, Daungasse und Asperngasse, die ausgezeichneten infrastrukturellen Anbindungen an das Rad- und Fußgänger:innenwegenetz sowie an den KFZ und Öffentlichen Verkehr bieten. Alle drei umgebenden Straßenzüge ermöglichen direkte Anbindungen an das Wegenetz. Darüber hinaus befindet sich an der Daungasse eine Haltestelle des Öffentlichen Nahverkehrs. Der Ausbildung der Daungasse im Mittelteil als aufgewerteter Straßenraum soll Rechnung getragen werden und es ist das Ziel, diese als eine verkehrsberuhigte Straße umzusetzen.
Besonders zu prüfen sind daher Gestaltungsmaßnahmen (Belagswechsel, Möblierung, Bepflanzung) auf deren Basis sich rechtliche Maßnahmen (KFZ-Fahrverbot, Begegnungszone, Fußgängerzone) argumentieren lassen. Der Bebauungsplan gibt diesbezüglich Vorgaben vor.
Gemäß § 7 Abs 10 des Verordnungstextes sind Zufahrten ausschließlich über die Asperngasse und über die Waagner-Biro-Straße zulässig. Davon ausgenommen ist nur das Baufeld C; Hier ist die Zufahrt weiterhin über

die Eggenberger Straße zulässig. Da das Baufeld C nur über die Eggenberger Straße angebunden ist, muss die Zufahrt weiterhin möglich bleiben. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass gemäß § 7 Abs 7 bauplatzübergreifende Zufahrten zulässig sind und bei einer Entwicklung des Grundstücks dies berücksichtigt werden soll. Die Zufahrten sowie die Errichtung von PKWs sollen gemeinsam mit den Nachbargrundstücken neu entwickelt werden, unter Bedachtnahme der Auswirkung auf alle Grundstücke im Gebiet – Lärmentwicklung (Aufschließungserfordernis!), welche durch ein Schließen der Baulücken entlang der Eggenberger Straße – behoben werden kann.

Gemäß § 7 Abs 13 sind Baumfällungen im öffentlichen Gut für Zufahrten unzulässig, um die bestehenden Bäume auf öffentlichem Gut langfristig zu erhalten. Jedes Grundstück im Bebauungsplangebiet weist im Bestand zumindest eine Zufahrt auf.

Gemäß dem Merkblatt „Grundstückszufahrten und Bebauungen“ des Straßenamtes ist bei übergeordneten Straßen ein Mindestabstand von 15,00 m zu Kreuzungsbereichen einzuhalten. Zufahrten sind daher mit einem Abstand von mindestens 15,00 m zu den Kreuzungsbereichen zulässig.

Die Lage der Zufahrt zum Bebauungsplangebiet ist im Hinblick auf die bestehenden Geh- und Radwege (u.a. Gefahrenstelle im Radverkehrsnetz), der bestehenden Straßenbahnstrecke entlang der Asperngasse und der Daungasse von entsprechender Wichtigkeit. In diesem Zusammenhang ist es von entsprechender Bedeutung, die Ausgestaltung der Zufahrt frühestmöglich mit dem Straßenamt (A10/1), spätestens im Zuge der Baubewilligungsverfahren abzustimmen.

Konzept Fußweginfrastruktur
Im Mittelpunkt des Stadtviertels westlich des Bahnhofes steht die Schaffung einer qualitativ hochwertigen Fußweginfrastruktur. Folgende Maßnahmen werden dabei in der städtebaulichen Detailstudie vorgeschlagen:
- Ausbildung von Gehsteigen mit einer Mindestbreite von 2,00 m beidseits aller Straßenzüge
- Querungshilfen der KFZ-Hauptachsen in Verlängerung der Personentunnel Nord und Süd
- Schaffung von kleinräumigen Durchwegungen durch die Baufelder im Zuge der Bebauungsplanerstellung

Die Daungasse soll verkehrsberuhigt werden (Anrainerverkehr, ÖV und Feuerwehr). Zusätzliche fußläufige Ost-West-Verbindungen sollen entlang der Daungasse sowie entlang der neuen Verbindung zwischen den Aufschließungsgebieten, der „Platzfläche“ gemäß dem Planwerk geschaffen werden, wodurch auch die Fußgänger:innenerreichbarkeit des zukünftigen „Bahnhofsvorplatz West“ gefördert wird.
Die Verbindung des Bebauungsplangebietes zum Hauptbahnhof aber auch zum Stadtzentrum findet sowohl für nicht motorisierten Individual- als auch öffentlichen Verkehr hauptsächlich über die Waagner-Biro-Straße Straße statt, die dadurch zur Hauptverkehrsachse und stärksten Nord- Süd-Verbindung in diesem Bereich wird.

Das südliche Aufschließungsgebiet verfügt auf Grund seiner Lage zwischen drei wichtigen Verkehrsachsen (Eggenberger Straße, Waagner-Biro-Straße und Asperngasse) über ausgezeichnete infrastrukturelle Anbindung sowohl an das Rad- und Fußgängerwegenetz als auch an KFZ- und öffentlichen Verkehr.
Alle drei umgebenden Straßenzüge ermöglichen direkte Anbindungen an das KFZ-Verkehrs-, Rad- und Fußgängerwegenetz. Darüber hinaus befindet sich an der Eggenberger Straße eine zentrale Haltestelle des Öffentlichen Nahverkehrs. Die Verbindung des Bebauungsplangebietes zum Hauptbahnhof aber auch zum Stadtzentrum findet sowohl für Individual- als auch Öffentlichen Verkehr hauptsächlich über die Eggenberger Straße statt, die dadurch zur Hauptverkehrsachse in diesem Bereich wird.

Eine fußläufige Verbindung wird zusätzlich durch die neue Ost-West-Verbindung zwischen den Aufschließungsgebieten gewährleistet.

<u>Fahrradabstellplätze</u>

Es sind fahrend erreichbare, diebstahlhemmend und witterungsgeschützt ausgeführte oberirdische Abstellflächen für Fahrräder im Nahbereich der Eingänge zu errichten. Werden mehrere Baukörper geplant, sollen die Fahrradabstellanlagen auf diese aufgeteilt werden, um den Nutzer:innen den kürzest möglichen Weg zu den Fahrradabstellanlagen zu bieten.

Im § 7 Abs 14 ist unter „im Nahbereich der Eingänge“, „bei den Hauseingängen“ zu verstehen. Dabei handelt es sich um den unmittelbaren Bereich rund um die Hauseingänge eines Gebäudes. Dieser Bereich erstreckt sich über einen Radius von wenigen Metern. Dieser Bereich umfasst demnach die Zonen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit den Hauseingängen stehen, ohne jedoch die Zugänglichkeit oder Nutzung der Eingänge zu beeinträchtigen.
Es ist für eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen zu sorgen: Für Neu- und Zubauten ist je angefangene 35 m² Wohnnutzfläche, beziehungsweise je angefangene 50 m² Nutzfläche bei anderen Nutzungen als Wohnnutzung, ein Fahrradabstellplatz herzustellen. (Die Wohnnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken. Keller- und Dachbodenräume, Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Wohnnutzfläche nicht zu berücksichtigen.)
Davon sind ca. 15 % für Besucher:innen frei zugänglich auszuführen. Die Abmessungen und die Ausführung eines Fahrradabstellplatzes sind mindestens dem Steiermärkischen Baugesetz, vorzugsweise der RVS 03.02.13 zu entnehmen.
Stellplätze für Lastenräder und Fahrradanhänger sind zu berücksichtigen. Radservicestellen (Werkzeug, Druckluft, etc.) sind wünschenswert bzw. gegebenenfalls Teil des Mobilitätsvertrages.

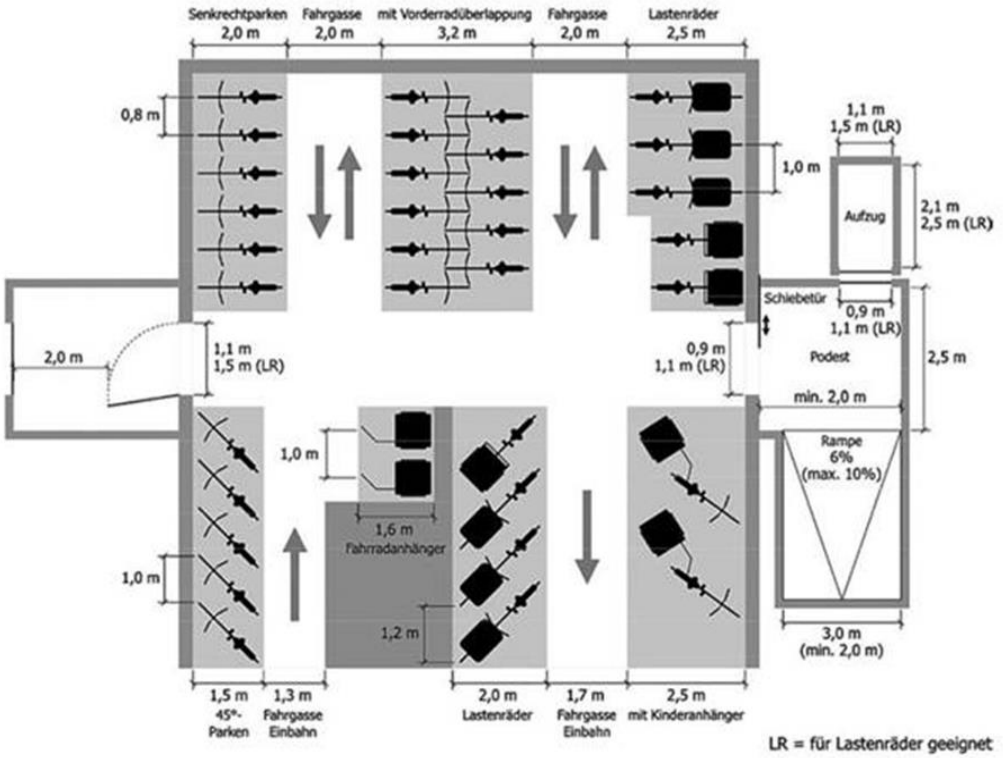


Abbildung 1: Mindestmaße für ebenerdige Fahrradaufstellung und Zufahrten bzw. Zugänge, Vgl.: RVS 03.02.13, S.81

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, …“*

Die Fahrradabstellplätze sind überwiegend innerhalb der Hauptgebäude, im Nahbereich der Eingänge, zu errichten und gestalterisch in ein Gesamtkonzept zu integrieren – mindestens 80 % der Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Hauptgebäude zu errichten.
Bei Bestandsgebäuden ist dieser Richtwert, sofern technisch umsetzbar, entsprechend zu berücksichtigen.

Ziel ist es, die „Verhüttelung“ der Freiflächen durch Flugdächer und Nebengebäude außerhalb des Gebäudeverbandes zu reduzieren. Oberirdische Fahrradabstellplätze außerhalb der Baugrenz- und Baufluchtlinien dürfen nicht überdacht werden.

Im Planwerk sind Straßenfluchtlinien eingetragen. Es gibt einen Grundbedarf zur Verbreitung der Straßen angrenzend an das Bebauungsplangebiet sowie zur Etabilierung einer öffentlichen Durchwegung (Ost-West) zwischen den beiden Aufschließungsgebieten. Die gelb punktierte Linie ist gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan auf dem Baufeld B eingetragen. Diesbezüglich wurde auch ein Aufschließungserfordernis (Nr. 5 - Öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr) festgelegt, um diese öffentlich nutzbare Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr umzusetzen.

Aufgrund des Aufschließungserfordernisses „Maßnahmen zur Förderung der sanften Mobilität“ muss ein Mobilitätsvertrag mit Maßnahmen zur Förderung der nachhaltigen Mobilität erarbeitet und zwischen der Stadt Graz und der/m Entwickler:in verbindlich geschlossen werden.
Inhalte des Mobilitätsvertrages können Maßnahmen zur Förderung der Elektromobilität sowie die Förderung des Fuß- und Radverkehres sein. Ebenfalls können betriebliche Mobilitätsmaßnahmen Inhalt des Vertrages sein.

Die notwendigen vertraglichen Vereinbarungen zu den Grundabtretungen sind im Zuge der Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Jene Flächen, welche ins Eigentum der Stadt Graz kommen, sind von Einbauten, und dergleichen freizuhalten und dürfen insbesondere nicht zur Versickerung von Oberflächenwässer der Bauobjekte oder anderen Nutzungen Dritter verwendet werden.

7. Inhalt des Bebauungsplanes: FREI- und GRÜNRAUMGESTALTUNG

(siehe dazu § 8 der VO)

Zu § 8 Freiflächen, Grüngestaltung, Grad der Bodenversiegelung
Gemäß § 8 Abs 1 sind nicht bebaute Flächen als Grünflächen auszubilden, gärtnerisch und ökologisch wirksam zu gestalten und auf Dauer zu erhalten. Davon ausgenommen sind Gehwege, untergeordnet Terrassen, Kinderspielplätze, und dergleichen in einer verträglichen Relation zur Gebäudegröße, die im Verfahren gutachterlich festgelegt wird.
Gemäß § 8 Abs 2 sind die Freiflächen, angrenzend an die im Planwerk festgelegte Platzfläche, gärtnerisch und ökologisch wirksam zu gestalten. Davon ausgenommen sind Gehwege, Gastgärten und dergleichen in einem Ausmaß von maximal 20 % der Flächen der jeweiligen Freiflächen pro Bauplatz. Die Freiflächen sollen nur in einem geringen Maß befestigt werden, daher wurde ein geringer Prozentsatz von maximal 20 % der Flächen festgelegt. Das Maß ermöglicht Hauszugänge sowie kleinere Gastgärten und dergleichen.
Die Anordnung von Stellplätzen für Müllbehälter, Fahrradabstellplätzen, Flugdächern und dergleichen ist unzulässig.
Grünflächen sind ein wertvoller Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität, insbesondere auch im angrenzenden öffentlichen Raum und Lebensraum für Fauna und Flora.

Grad der Bodenversiegelung
Im Bauverfahren muss der Nachweis, der Grad der Bodenversiegelung, in Anwendung und Erfüllung der Verordnung des Grünflächenfaktors der Stadt Graz erbracht werden. Die Verordnung samt Erläuterungsbericht und Berechnungstabelle ist unter folgendem Link abrufbar:
www.graz.at/Gruenflaechenfaktor

Es ist eine öffentlich nutzbare Durchwegung – gelb punktierte Linie gemäß 4.0 Flächenwidmungsplan – für den Fuß- und Radverkehr gemäß Aufschließungserfordernis im Aufschließungsgebiet Nr. IV.06 auf dem Baufeld B umzusetzen. Im Planwerk bildet die Platzfläche zwischen den beiden Aufschließungsgebieten diese öffentlich nutzbare Durchwegung ab. Gemäß § 8 Abs 4 ist eine Unter- und Überbauung der gemäß Planwerk festgelegten Platzfläche daher unzulässig.

Diese Flächen sollen vertraglich gesichert werden und ins Eigentum der Stadt Graz übernommen werden. Die notwendigen vertraglichen Vereinbarungen zur erforderlichen öffentlich nutzbaren Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr sind im Zuge der Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

Baumbestand

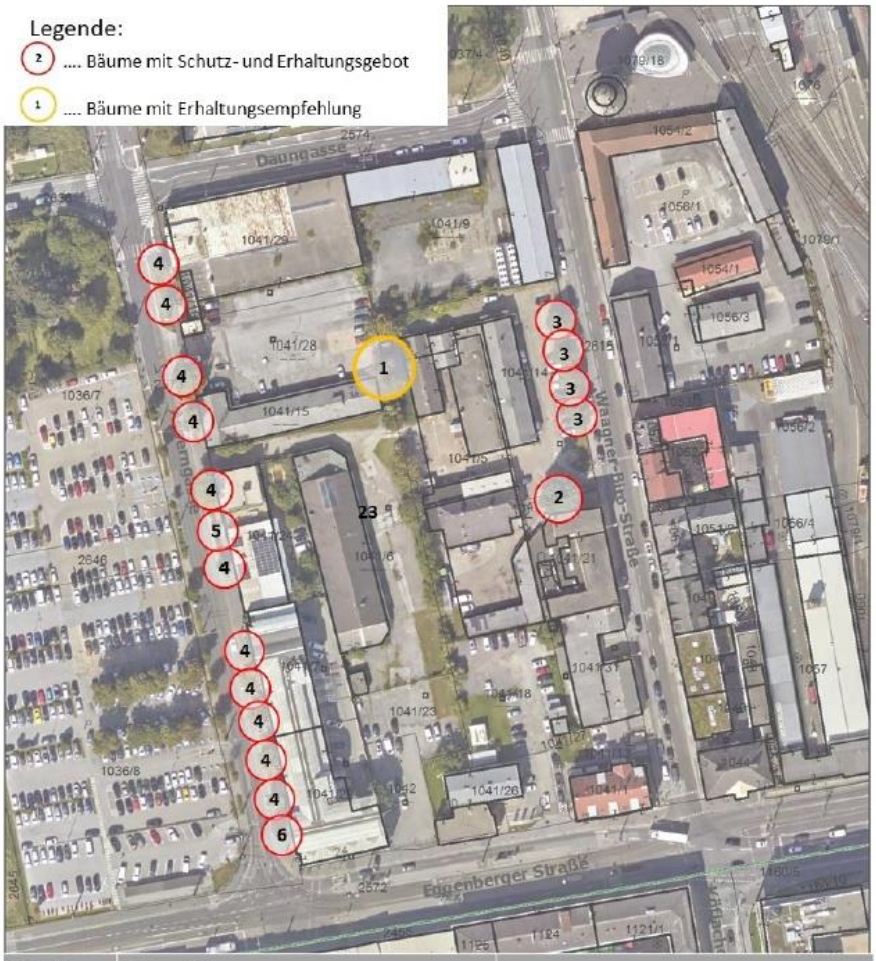
Grundsätzlich stellen Bäume einen hohen Wert für ein Wohnumfeld dar. Sie sorgen für ein angenehmes Stadtklima und bieten darüber hinaus auch visuelle Barrieren z.B. zu lärmenden Straßen. Bei der Realisierung von Bauvorhaben sind Bestandsbäume unbedingt zu schützen und zu erhalten.
Prinzipiell ist auf alle bestehenden Bäume Rücksicht zu nehmen, daher sind sämtliche Bestandsbäume, auch von angrenzenden Nachbargrundstücken, lagerichtig und maßstabsgetreu mit deren Kronentraufen in den Einreichplänen darzustellen.
Zur fachgerechten Sicherung des Baumbestandes ist Folgendes erforderlich:
Sämtliche Bestandsbäume im Bebauungsplangebiet sind mit der wahren Kronentraufe lagerichtig einzutragen. Alle Bestandsbäume auf angrenzenden Nachbargrundstücken des Bebauungsplangebietes, deren Wurzel- oder Kronenbereich in das Bebauungsplangebiet ragen, sind lagerrichtig und maßstabsgetreu mit der wahren Kronentraufe im Bebauungsplan darzustellen. Laut ÖNORM B1121 ist der Schutzbereich jeden Bestandsbaumes der Kronenradius + 1,50 m (oberirdisch und unterirdisch) – dieser ist im Einreichplan als Puffer miteinzutragen. Geplante Baumaßnahmen inkl. dem dazugehörigen Arbeitsraum müssen außerhalb dieses Schutzbereiches liegen. Dem Erhaltungsgebot entsprechend ist dieser Schutzbereich ebenso bebauungs-, einbauten- und leitungsfrei zu halten. Eine Unterschreitung des Schutzbereiches ist nur in Abstimmung mit der A10/5 – Abteilung für Grünraum und Gewässer der Stadt Graz möglich.

Die von der A10/5 durchgeführte Ortbesichtigung zur Beurteilung der Erhaltungswürdigkeit von Bestandsbäumen für den gegenständlichen Bebauungsplan ist der Auflistung unten zu entnehmen. Geprüft wurde die physiologische, ökologische und/oder gestalterische Qualität des Baumbestandes, um besonders erhaltenswerte Bäume im Bebauungsplan auszuweisen.
Ergänzend wird festgehalten, dass nicht erfasste Bäume wichtige Funktionen erfüllen und je nach Größe und Baumart den Bestimmungen der Grazer Baumschutzverordnung unterliegen.
Für Grabungsarbeiten im Kronentraufbereich oder Baumfällungen ist entsprechend der Grazer Baumschutzverordnung beim Referat für Baumschutz ein Baumschutzansuchen zu stellen. Für Bestandsbäume sind geeignete Schutzvorkehrungen zu treffen, siehe auch Informationsblatt „Umgang mit Bäumen bei Bauverfahren“.

Der Baumbestand des Bebauungsplangebietes wurde von der A10/5 Abteilung für Grünraum und Gewässer erfasst und beurteilt[1] und dient als Basis für weitere Planungen.

[1] Diesbezüglich wird festgehalten, dass die Erfassung der **Bestandsbäume keine vollständige Baumkontrolle gemäß ÖNORM L 1122** darstellt, sondern lediglich eine vereinfachte Zustandsbewertung beinhaltet. Die Ergebnisse fungieren als interne planerische Grundlage. Es werden keine baumpflegerischen Maßnahmen zur Herstellung bzw. Gewährleistung der Verkehrssicherheit oder zur generellen Pflege der Bestandsbäume angeführt. Eine etwaige Haftungsübernahme im Schadensfall ist demnach jedenfalls ausgeschossen.

Luftbild mit Kataster - Baumbestand mit Erhaltungsgebot- oder -empfehlung (ungefähre Lage)

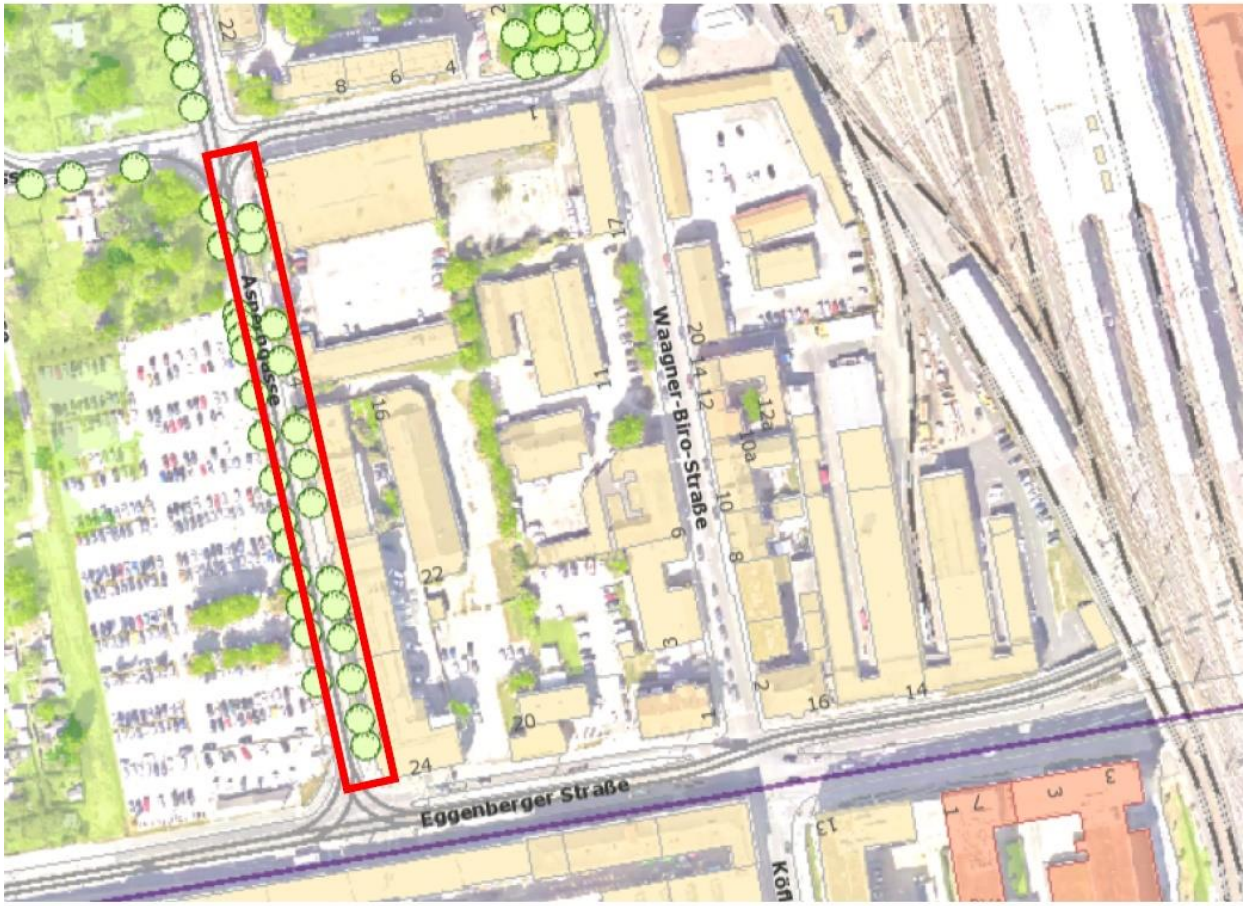


Lfd. Nr.	Baumliste	
1	4-stämmige Linde	Erhaltensempfehlung
2	Platane	Erhaltungsgebot
3	Linde (4 Stk.)	Erhaltungsgebot
4	Roßkastanie (11 Stk.	Erhaltungsgebot
5	Gelbe Roßkastanie	Erhaltungsgebot
6	Scharlachkastanie	Erhaltungsgebot

Asperngasse

Die Bestandsbäume entlang der **Asperngasse** *(1 Stk. Aesculus flava, 1 Stk. Aesculus x carnea; 11 Stk. Aesculus hippocastanaum)* außerhalb des Bebauungsplangebietes sind unbedingt in sämtliche Planungen miteinzubeziehen. In der Asperngasse ist ein Mindestabstand der Baumachsen der Bestandsbäume zum aufgehenden Mauerwerk inkl. Auskragungen von 6m jedenfalls einzuhalten.

Relevante Bestandsbäume im öffentlichen Raum in der Asperngasse, Ausschnitt aus dem Grazer Baumkataster (maßstabslos):



Pflanzungen, Bäume

Im Sinne der Baulanddurchgrünung und der Schaffung von adäquaten, der städtischen Lage angemessenen und begrünten Freiräume ist pro 150 m² Freifläche ein mittel- oder großkroniger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Jeder 4. Baum muss ein großkroniger sein. Bei Erhalt von Bestandsbäumen kann die Anzahl der Neupflanzungen um die Anzahl der erhaltenen Bestandsbäume reduziert werden.

Bei Baumbepflanzung ist darauf zu achten, dass die jeweiligen Pflanz- bzw. Baumachsabstände so gewählt werden, dass eine ausreichende Entwicklungsfähigkeit der Baumkronen möglich ist. Die Mindestfläche einer Baumscheibe hat dabei mindestens 9 m² zu betragen.

Neu zu pflanzende Bäume (Pflanzgebot) sind in ungefährer Lage maßstabsgetreu mit der entsprechenden Baumkategorie (groß- oder mittelkronig bzw. 1. oder 2. Ordnung) darzustellen.

Für neu zu pflanzende Grünstrukturen gelten die freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz.

Sämtliche Leitungen und Einbauten sind lagerichtig darzustellen, der Abstand zu unterirdischen Einbauten von mindestens 2,50 m lt. ÖNORM B2533 idgF ist einzuhalten, eine Unterschreitung dieses Maßes ist nur mit technischen Schutzmaßnahmen in Abstimmung mit den Leitungsträgern zulässig.

Der Mindestabstand von Baumachse (Stamm) zu Außenflächen von unterirdischen Mauerteilen (Untergeschoße, Tiefgaragen) beträgt 2,50 m.

Die Verwendung von Pflanztrögen und Betonringen bei Baumpflanzungen ist unzulässig.

Entwässerungsmulden und Gräben sind von Baumstandorten, Baumreihen/-gruppen und sonstigen Gehölzpflanzungen nach Möglichkeit räumlich zu trennen. Bäume dürfen nicht an den Tiefpunkten von Entwässerungsmulden gepflanzt werden.

Baumneupflanzungen sollten mit einem Abstand von mind. 1,50 m zu versiegelten Flächen gepflanzt werden Versiegelungen im unmittelbaren Umfeld von Bäumen sollten vermieden werden (ausgenommen z.B. das Schwammstadtprinzip).

Es sind stadtklimaresistente und standortgerechte Baumarten zu wählen. Eine Abstimmung mit der A10/5 – Abteilung für Grünraum und Gewässer betreffend Baumarten ist erforderlich.

Fassadenbegrünung

Im Falle einer Fassadenbegrünung sollen mindestens 30 % der Wandflächen fensterloser Fassaden oder Fassenteile flächig (Selbstklimmer) oder linear (Gerüstklimmer) mit einem bodengebundenen System begrünt und dauerhaft erhalten werden. Der dafür erforderliche Pflanzstreifen hat mindestens 0,30 m zu betragen und ist bis in mindestens 1,00 m Tiefe einbautenfrei zu halten.

Tiefgaragen

Tiefgaragendächer sind intensiv zu begrünen. Die Decke von nicht überbauten Tiefgaragen ist mit einer Vegetationsschicht von mindestens 1,00 m Höhe niveaugleich mit dem angrenzenden Gelände zu überdecken und intensiv zu begrünen (Wiesen, Stauden, Sträucher, Bäume).
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 1,50 m Höhe zu erhöhen. Ein Wurzelraumvolumen von mindestens 50,0 m³ pro Baum soll berücksichtigt werden. Die Standsicherheit von Bäumen auf Tiefgaragen kann nur bei einer ausreichenden Dimension der Vegetationstragschicht gewährleistet werden.

Geländeveränderungen/Stützmauern

Es sind Geländeveränderungen nur zur geringfügigen Adaption bis max. 0,50 m zulässig. Zum gewachsenen Gelände der angrenzenden Grundstücke ist niveaugleich anzubinden. Punktuelle Ausnahmen sind im Bereich von Kinderspielplätzen und im Bereich von Baumpflanzungen zulässig.
Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von max. 0,50 m zulässig. Diese sind mit immergrünen Pflanzen zu begrünen. Ausgenommen davon sind Stützmauern aus Löffelsteinen oder großformatigen Steinen.
Grobsteinschlichtungen, die unter anderem aus dem Wasserbau stammen, werden dort verwendet, wo eine raue Verbauung gewünscht ist. Diese sind jedoch weithin sichtbar und sind aus der Perspektive des Landschafts- und Ortsbildschutzes abzulehnen. Auch die Verwendung von Löffelsteinen führt aufgrund der Kleinteiligkeit der Elemente und der Inhomogenität (zwischen Beton und Erde) zu unbefriedigenden Ergebnissen.

Oberflächenwässer

Die Entwässerung hat innerhalb der Bauplatzgrenzen zu erfolgen. Für die Oberflächenentwässerung sollen innovative Lösungen angedacht werden, die in einem Freiraumsystem integrierbar sind.

Außenanlagenplan

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 Bauverfahren ist ein Außenanlagenplan mit folgenden Inhalten vorzulegen:

- Abgrenzung des Baufeldes
- Bebaute Fläche, befestigte Fläche, versiegelte Flächen, gewachsener Boden, unterbaute Flächen (z.B. Tiefgaragengrenzen, Wegeführung, Zufahrten, Abstellplätze für Kraftfahrzeuge und Räder, Müllplatz)
- Darstellung der Feuerwehrzufahrt bzw. FF-Abstellfläche
- Höhe der Tiefgaragenüberdeckung
- Art und Umfang der Dachbegrünung
- Art und Umfang der Vertikalbegrünung
- Nutzungs- und Ausstattungsangaben der Freiflächen, Spielflächen, Kinderspielplatz inkl. der Größenangabe
- Darstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen

- Darstellung von Entwässerungsmulden- und gräben, Retensionsbecken
- Alle gem. Grazer Baumschutzverordnung zu erhaltenen Bäume inkl. Darstellung der erforderlichen Schutzmaßnahmen bei Baumaßnahmen (ÖNORM B1121 und L1122)
- Neu- und Ersatzpflanzungen von Gehölzen in realistischer Größendarstellung inkl. Angabe der Art und Pflanzqualität

Siehe dazu, Infoblatt „Außenanlagenplan in Graz“: www.graz.at/Infoblatt-Aussenanlagenplan

Für den Außenanlagenplan gelten die Mindestvorgaben der freiraumplanerischen Standards der Stadt Graz.

Freiraum- und Landschaftsplaner:innen sind beizuziehen.

Zu § 9 Bestehende Gebäude

Bei bestehenden, bewilligten Gebäuden außerhalb der zur Bebauung bestimmten Flächen sind Umbauten, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zulässig, nicht jedoch Zubauten.

Nutzungsänderungen bei bestehenden Gebäuden und Gebäudeteilen außenhalb der Bauflucht- und Baugrenzlinien sind unzulässig.

Zu § 10 Sonstiges (Einfriedungen, Werbeanlagen, Lärmschutzwände, Müllsammelstellen)

Die Blockrandbebauung hat das Potential lärmgeschützte Frei- und Grünflächen im Hof für die Wohnnutzung sowie andere Nutzungen anzubieten. Hier sollen auch Spielbereiche und Gemeinschaftsgärten angeboten werden. Die halböffentlichen Bereiche im Innenhof sowie im Übergang zu den öffentlichen Flächen sollen durchgängig und zusammenhängend gestaltet werden. Demnach sind auf der gemäß Planwerk festgelegten „siedlungsöffentlichen Freifläche“ sowie angrenzend an die gemäß Planwerk festgelegten Platzfläche Einfriedungen unzulässig.

Generell sollen Einfriedungen eine eindeutige, nicht übertretbare aber sichtdurchlässige Grenze darstellen. Eine Höhe im Bereich bis maximal 1,50 m hat sich bewährt. Bei diesen Höhen wird den Bewohner:innen ausreichend Schutz geboten. Das Straßen- und Ortsbild wird nicht durch hohe vertikale Elemente kanalisiert und monotonisiert. Blickbeziehungen zwischen Gebäude und Straße müssen ermöglicht werden. Dieser Kontakt stellt Sicherheit im Straßenraum her und erhöht die Attraktivität der Straße für langsamere Fortbewegungsarten.
Zur Ausbildung eines Sichtschutzes wird empfohlen, vor Einfriedungen in Richtung siedlungsöffentlich nutzbarer Flächen eine durchgehende Laubhecke oder eine raumwirksame Bepflanzung vorzusehen.

Für einen Populationsaustausch und für einen ausreichend großen Lebensraum ist auf die Wanderbewegungen der Tiere Rücksicht zu nehmen. Tierpassagen sollen dementsprechend auf jedem Grundstück berücksichtigt werden. Hierfür ist zwischen Einfriedung und Boden ein Abstand von mind. 10 cm freizuhalten. Auch Zaunsockel oder der Übergang vom Sockel zur Zaununterkante müssen für Kleintiere zumindest abschnittsweise durchlässig sein. Ab einer Sockelhöhe von 15 cm sind ca. alle 10 m Querungshilfen für Tiere – Durchlässe von 0,8 m – vorzusehen.

Die Bestimmungen im § 10 zu Werbeeinrichtungen (Lage, Größe und Höhe) dienen einer hohen gestalterischen Qualität im Straßenbild und orientieren sich am menschlichen Maßstab. Werbeeinrichtungen sind dabei nur in Form von Schriftzügen (Einzelbuchstaben) an der Fassade zulässig und auf Gebäuden ausschließlich im Erdgeschoss an der Fassade montiert, bis zur Parabethöhe 1. OG bzw. max. bis zur Oberkante von 6,00 m, zulässig. Flächige Werbeeinrichtungen, Schilder, Leuchtkästen, fotorealistische Abbildungen und dergleichen über 0,50 m² Fläche sind unzulässig.
Pro Bauplatz ist ein Werbepylon mit einer Höhe von maximal 2,50 m und einer Breite von maximal 0,7 m, im Nahbereich der Haupteingänge der Gebäude, mit einem Abstand von mindestens 2,00 m zur Straße zulässig.

Im Falle der Gestaltung von Werbe- und Ankündigungseinrichtungen ist sicherzustellen, dass dadurch die Verkehrssicherheit entlang der betroffenen Straßen - etwa durch Blendung oder Ablenkung - nicht

beeinträchtigt wird. In diesem Zusammenhang wird auf die technischen Richtlinien RVS 05.06.11 (Visuelle Störungen) sowie RVS 05.06.12 (Visuelle Informationsträger für verkehrsfremde Zwecke) verwiesen, deren Einhaltung verpflichtend ist.

Gemäß § 10 Abs 8 sind Lärmschutzwände unzulässig. Der im 1.0 Räumlichen Leitbild festgelegte Bereichstyp Blockrandbebauung ist wie kein anderer geeignet, strukturell den Lärmschutz zu gewährleisten. Eine Lärmschutzwand konterkariert daher sowohl die Charakteristik des Bereichstyps als auch das gebietstypische und angestrebte Straßen- und Ortsbild.

Um einer „Verhüttelung“ der unbebauten Freiflächen entgegenzuwirken, sind die Müllsammelstellen in das Hauptgebäude zu integrieren.

8. ALLGEMEINES

(siehe dazu § 1 der VO)

- Der 04.47.0 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 dreifärbige 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 Einwender:innen erfolgt über Benachrichtigung mit entsprechender Erläuterung und Begründung.

Für den Gemeinderat:

(Dipl. Ing. Bernhard Inninger)
(elektronisch unterschrieben)

GRAZ DIGITALE SIGNATUR	**Signiert von**	Inninger Bernhard
	Organisation	Magistrat Graz
	Zertifikat	CN=Stadt Graz,O=Stadt Graz,C=AT
	Datum/Zeit	2026-01-26T16:31:07+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde digital signiert und kann unter: https://signaturpruefung.gv.at verifiziert werden.